PLAN XERAL

DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE

MARÍN

Documentación de Texto Refundido

– Fase X –

De conformidade co sinalado na Orde de 27 de xuño de 2012 sobre a Aprobación Definitiva do P.X.O.M. do Concello de Marín

- III – Normas Urbanísticas –

Xullo 2012

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

CONTIDO **Páxina**

TÍTULO I: CONCEPTOS XERAIS.

CAPÍTULO I: PRELIMINARES.

Sección primeira: Ámbito, aplicación e vixencia.
Art. 1. Ámbito territorial e carácter do Plan; lexislación de aplicación ... *5*
Art. 2. Vixencia ... 6
Art. 3. Circunstancias que xustifican a súa revisión. ... 6
Art. 4. Modificacións do Plan. ... 6
Art. 5. Obrigatoriedade na observancia do Plan. ... 6
Art. 6. Interpretación das Normas. ... 7
Art. 7. Concrecións ... 7

Sección segunda: Definicións.
Art. 8. Definicións ... 8
Aliñacións exteriores. ... 8
Aliñacións interiores. ... 8
Altura da edificación. ... 8
Altura de plantas ... 9
Comercio (modalidades comerciais). ... 9
Cota natural do terreo. ... 11
Corpo construtivo independente. ... 11
Densidade ... 11
Edificabilidade bruta ... 11
Edificabilidade neta ... 11
Edificio exclusivo ... 12
Edificación existente (EE). ... 12
Edificio Fóra de Ordenación ... 12
Edificio independente ... 12
Entrechán ... 12
Entrepiso ... 12
Entreplanta ... 12
Envolvente real máxima. ... 13
Fondo ... 13
Ocupación ... 13
Parcela ... 13
– Cadro de rasantes ... 14
Potencia ... 15
Rasantes Oficiais. ... 15
Rasante de Referencia (Plano). ... 15
Rasante lonxitudinal (Media). ... 15
Rasante transversal Medio (Plano). ... 15
Recuamento ... 16
Semisoto ... 16
Soar ... 17
Soto ... 17
Superficie de ocupación. ... 17
Superficie de teito edificábel. ... 17
Superficie de teito edificábel máxima. ... 18
Superficie total dunha actividade. ... 18
Superficie útil dunha actividade. ... 18
Superficie utilizábel baixo cuberta. ... 18
Uso dotacional privado: Servizos. ... 19
Unidades ... 19
Volume Existente (VE) ... 19
Zona Ambiental de Casco Antigo (ZACA) ... 19

Sección terceira: Desenvolvemento do Plan xeral de ordenación municipal.
Art. 9. Competencia 20
Art. 10. Distritos 20
Art. 11. Sectores 20
Art. 12. Plans Parciais..... 21
Art. 13. Plans de Sectorización 21
Art. 14. Plans Especiais 22
Art. 15. Estudos de Detalle 22
Art. 16. Documentación mínima dos Estudos de Detalle. 22
Art. 17. Plan de etapas 22
Art. 18. Proxectos de Urbanización..... 23

Sección cuarta: Execución da planificación.
Art. 19. Administración actuante. 30
Art. 20. Concesións para equipamentos. 31
Art. 21. Sistemas de Actuación. 31
Art. 22. Patrimonio Municipal do Solo. 31
Art. 23. Actuacións urbanísticas de iniciativa particular. 32

CAPÍTULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO.

Sección primeira: Clasificación do solo.
Art. 24. Definición de límites. 33
Art. 25. Conversión en Solo Urbano. 34
Art. 26. Solo Urbano. 35
Art. 27. Solo Urbanizábel. 35
Art. 28. Conversión en Solo Urbanizábel Delimitado. 36
Art. 29. Solo Rústico. 36
Art. 30. Réxime de Solo detallado..... 37

Sección segunda: Usos globais e estrutura orgánica do territorio.
Art. 31. Definición de límites. 37
Art. 32. Usos globais. 37
Art. 33. Comunicacións. 37
Art. 34. Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes. 38
Art. 35. Sistema Xeral de Equipamento Comunitario. 38
Art. 36. Sistema Xeral Portuario..... 38
Art. 37. Sistema Xeral de Defensa Nacional 38

Sección terceira: Sistemas Xerais e Locais.
Art. 38. Sistemas Xerais. 38
Art. 39. Sistemas Locais. 39
Art. 40. Obtención do solo destinado a dotacións públicas..... 39
Art. 41. Titularidade e afectación do solo. 40
Art. 42. Sistema Xeral de Comunicacións. 40
Art. 43. Sistema Xeral de Espazos Libres. 42
Art. 44. Sistema Xeral de Equipamento Comunitario 42
Art. 45. Sistema Xeral de Defensa Nacional 42
Art. 46. Sistema Xeral Portuario..... 42

Sección cuarta: Afinidade e incompatibilidade de usos.
Art. 47. Alcance. 43
Art. 48. Cadro de afinidade e incompatibilidade en Solo Urbanizábel Delimitado 43
Art. 49. Limitacións do Cadro..... 43
Art. 50. Regulación detallada en cada clase de solo 44
Art. 51. Vivenda de Protección Pública..... 44
– Cadro de afinidade e incompatibilidade en Solo Urbanizábel Delimitado..... 45

CAPÍTULO III: ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

Art. 52. Adquisición do dereito a urbanizar. 46
Art. 53. Prazos para o exercicio do dereito a urbanizar. 46
Art. 54. Adquisición do dereito ao aproveitamento urbanístico. 46
Art. 55. Prazos para a solicitude da licenza de edificación. 46
Art. 56. Adquisición do dereito a edificar. 47
Art. 57. Prazos para o exercicio do dereito a edificar. 47
Art. 58. Adquisición do dereito á edificación. 47
Art. 59. Terreos non edificados e edificados parcialmente. 47

TÍTULO II: DISPOSICIÓNS COMUNS ÁS CLASES DE SOLO.

CAPÍTULO I: INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO.

Sección primeira: Disposicións xerais.
Art. 60. Actos suxeitos a licenza. 48
Art. 61. Alcance e contido da licenza 49
Art. 62. Solicitude de licenza. 50
Art. 63. Outorgamento de licenzas. 50
Art. 64. Iniciación e caducidade. 50

Sección segunda: Disposicións específicas sobreLicenzas de Obras.
Art. 65. Clasificación. 51
Art. 66. Sinalización de aliñacións e rasantes. 53
Art. 67. Documentación da licenza de obras. 53
Art. 68. Modificacións. 54
Art. 69. Condicións previas ou simultáneas á licenza de obras:
– Cesión, equidistribución e urbanización 54
Art. 70. Outras obrigas do propietario/a ou promotor/a. 56
Art. 71. Terminación das obras. 56

Sección terceira: Outras licenzas.
Art. 72. Documentación da licenza de obras de urbanización
(excluídos proxectos de urbanización) 57
Art. 73. Parcelación. 57
Art. 74. Movemento de terras. 58
Art. 75. Actividades previstas e suxeitas ao Decreto 13/2008 da Xunta de Galicia 59
Art. 76. Tramitación específica das licenzas para actividades 60
Art. 77. Reforma, ampliación ou traspaso de actividades 61
Art. 78. Comprobación e inspección. 61
Art. 79. Sancións e Libro de Rexistro. 62
Art. 80. Actividades non incluídas no Decreto 133/2008 (pola súa escasa entidade)
pero que requiran medidas correctoras 62
Art. 81. Modificación ou instauración de usos. 63
Art. 82. Demolición de edificios. 63
Art. 83. Instalación e funcionamento de grúas. 64
Art. 84. Obras de urbanización en interior de parcela. 65
Art. 85. Telecomunicacións. Estacións base, antenas e demais instalacións 66

Sección cuarta: Actuacións comunicadas.
Art. 86. Clasificación. 67
Art. 87. Procedemento. 69

CAPÍTULO II: CONDICIÓNS DE USO.

Sección primeira: xeralidades.
Art. 88. Obxecto e alcance. 69
Art. 89. Situacións consideradas. 70
Art. 90. Usos considerados. 70
Art. 91. Usos non considerados. 72

Sección segunda: Condicións específicas.
Subsección primeira: Vivenda.
Art. 92. Definicións. ... 72
Art. 93. Condicións. ... 72
Art. 94. Composición e programa da vivenda. ... 73
Art. 95. Dimensións, superficies e alturas mínimas das pezas ... 73
Art. 96. Programa mínimo sanitario ... 73
Art. 97. Condicións específicas en vivendas rurais ... 73
Art. 98. Lixo ... 73
Subsección segunda: Outros usos residenciais.
Art. 99. Definición. ... 74
Art. 100. Condicións. ... 74
Art. 101. Equivalencia en vivendas. ... 74
Subsección terceira: Industria.
Art. 102. Introdución. ... 75
Art. 103. Clasificación. ... 75
Art. 104. Modificación da clasificación. ... 81
Art. 105. Condicións xerais ... 81
Art. 106. Dimensións e condicións dos locais. ... 82
Art. 107. Evacuación. ... 82
Art. 108. Acceso ... 82
Subsección cuarta: Automóbiles.
Art. 109. Definicións ... 83
Art. 110. Condicións xerais ... 83
Art. 111. Condicións dos garaxes-aparcadoiro. ... 84
Art. 112. Condicións de explotación. ... 86
Subsección quinta: Almacéns distribución. ... 86
Subsección sexta: Locais comerciais e tendas.
Art. 113. Categorías e definicións. ... 87
Art. 114. Condicións xerais ... 87
Art. 115. Condicións relativas á explotación. ... 89
Art. 116. Condicións específicas para os conxuntos comerciais ... 90
Subsección sétima: Oficinas.
Art. 117. Definición 91
Art. 118. Clasificación ... 91
Art. 119. Condicións de carácter xeral ... 91
Subsección oitava: Ensino ... 92
Art. 120. Clasificación ... 92
Art. 121. Condicións. ... 92
Subsección novena: Sanidade.
Art. 122. Clasificación ... 93
Art. 123. Condicións específicas ... 93
Subsección décima: Espectáculos públicos, culturais e instalacións turístico-recreativas.
Art. 124. Clasificación (Espectácul. públicos, culturais e instalac. turístico-recreativas) ... 94
Art. 125. Condicións xerais. ... 95
Art. 126. Cond.específicas relativas a distancias entre estabelecementos e actividades. ... 96
– Cadro de distancias mínimas entre estabelecementos e actividades ... 99
Subsección undécima: Actividades previstas no Regulamento de actividades M.I.N.P.
Art. 127. Carácter destas Normas. ... 100
Art. 128. Condicións técnicas. ... 100
Art. 129. Outras limitacións. ... 101
Art. 130. Actividades existentes. ... 101

Sección terceira: Coexistencia de usos.
Art. 131. Alcance ... 101
– Táboa 1. Residencial ... 102
– Táboa 2. Industrial ... 103
– Táboa 3. Automóbiles e 4. Almacén Distribución ... 104
– Táboa 5.1) Locais Comerciais e Tendas ... 105
– Táboa 5.2) Locais Comerciais e Tendas ... 106
– Táboa 5.3) Locais Comerciais e Tendas ... 107
– Táboa 6. Oficinas; 7. Ensinanza e 8. Sanidade ... 108
– Táboa 9. Espectáculos públicos, Culturais, Instalacións Turístico-recreativas ... 109
– Táboa 10. Relixioso ... 110

CAPÍTULO III: CONDICIÓNS DE VOLUME.

Art. 132. Regulación de ordenanzas 111
Art. 133. Elementos de remate superior dos edificios. 111
Art. 134. Patios 113
Art. 135. Saíntes en fachada. 114
Art. 136. Tribunas, balcóns e voos 115

CAPÍTULO IV: CONDICIÓNS TÉCNICAS.

Art. 137. Normas construtivas 115
Art. 138. Accesos ás vivendas; escaleiras e ascensores 116
Art. 139. Portais e accesos a garaxes. 116
Art. 140. Paso de vehículos sobre beirarrúa 116
Art. 141. Iluminación e ventilación das pezas 116
Art. 142. Chemineas 117
Art. 143. Retretes e aseos 118
Art. 144. Instalacións mínimas 118
Art. 145. Fosas sépticas 119
Art. 146. Pechamentos de parcelas 120

CAPÍTULO V: CONDICIÓNS ESTÉTICAS E DE COMPOSICIÓN.

Art. 147. Ámbito de aplicación. 120
Art. 148. Composición arquitectónica. 121
Art. 149. Modificacións no aspecto exterior dos edificios 121
Art. 150. Medianeiras 122
Art. 151. Acabado de lonxas e construcións permitidas por enriba da altura. 123
Art. 152. Conservación e ornato públicos. 123
Art. 153. Rótulos 123

CAPÍTULO VI: CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN-ORDENANZAS ESPECIAIS.

Art. 154. Ámbito 125
Art. 155. Condicións especiais para as accións sobre bens catalogados. 125
Art. 156. Actuacións nos graos de protección. 127
Art. 157. Ordenanza para os contornosdas construcións e/ou elementos con grao de protección (agás xacementos arquolóxicos) 128
Art. 158. Excepcionalidade nalgúns elementos catalogádos 129
Art. 159. Protección de hórreos e outros elementos. 130
Art. 160. Ordenanzas para os contornos dos xacementos arqueolóxicos 131
Art. 161. Catálogo de construción de interese 131

CAPÍTULO VII: CONDICIÓNS DE SEGURIDADE.

Art. 162. Seguridade e solidez na construción. 132
Art. 163. Cerca de precaución e valado de obras. 132
Art. 164. Protección do arboredo e servizos urbanísticos. 133
Art. 165. Pasos para entrada de vehículos. 134
Art. 166. Aparatos elevadores e grúas torre. 134
Art. 167. Pechamento de soares (sen edificación) 135
Art. 168. Obras de excavación de sotos. 135
Art. 169. Deber de conservación. 135
Art. 170. Execución subsidiaria. 136
Art. 171. Perigo inminente. 137
Art. 172. Estado ruinoso das edificacións. 137

CAPÍTULO VIII: INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIÓNS.

Sección Primeira: Disposicións Xerais.
Art. 173. Obxecto 138
Art. 174. Conceptos 138
Art. 175. Ámbitos Protexidos 140
Art. 176. Minimización do impacto visual 141
Art. 177. Protección ambiental e de seguridade 141

Sección Segunda: Instalación de Telecomunicacións por transmisión recepción de ordes radioeléctricas.
Subsección Primeira: Antenas de telefonía, Estacións Base.
Art. 178. Normas xerais 142
Art. 179. Programa de implantación....143
Art. 180. Contido do programa de implantación....143
Art. 181. Tramitación....143
Art. 182. Condicións de Instalacións en Solo Rústico....144
Art. 183. Instalación en terreos propiedade do Concello 145
Art. 184. Instalacións en Solo Urbano....145
Art. 185. Protección en zonas de vivendas unifamiliares....146
Art. 186. Sobre cubertas de edificios 146
Art. 187. En fachadas dos edificios....148
Art. 188. Mastros ou estruturas de soporte apoiadas sobre o terreo 148
Art. 189. Sobre o terreo (situación exenta) 148
Subsección Segunda: Estacións de emisoras, repetidoras e reemisoras dos servizos de radiodifusión sonora e televisión.
Art. 190. Estacións emisoras, repetidoras e reemisoras dos servizos de radiodifusión sonora e televisión 149

Sección Terceira: Equipos de radiodifusión e televisión
Art. 191. Antenas receptoras de sinais de radiodifusión sonora e televisión por transmisión terrestre....149
Art. 192. Antenas receptoras de radio e televisión por transmisión vía satélite 150
Art. 193. Antenas de estacións de radioafeccionados 150

Sección Cuarta: Cableado de edificios.
Art. 194. Rede interior....151
Art. 195. Rede exterior....151

Sección Quinta: Revisión, conservación, retirada e substitución de instalacións.
Art. 196. Revisión de instalacións....151
Art. 197. Deber de conservación 152
Art. 198. Retirada de instalacións ou de algún dos seus elementos....152
Art. 199. Renovación e substitución de instalacións....152
Art. 200. Ordes de execución 152

TÍTULO III: REGULAMENTACIÓN DETALLADA DO SOLO URBANO.

CAPÍTULO I: DISPOSICIÓNS XERAIS.

Art. 201. Aplicación das Normas.... 153
Art. 202. Planos-base para o Solo Urbano. 154

CAPÍTULO II: DISPOSICIÓNS COMÚNS aos TIPOS DE ORDENACIÓN.

Art. 203. Parcela edificábel. 154
Art. 204. Alturas da edificación. 155
Art. 205. Tribunas, balcóns, sobrepenas. 155
Art. 206. Medianeiras.... 156
Art. 207. Fondo edificábel 156
Art. 208. Recuamentos e variacións da aliñación. 157
Art. 209. Chafráns 158
Art. 210. Plano de aliñacións e parámetros. 158

CAPÍTULO III: DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS.

Art. 211. Zonificación. 159
Art. 212. Residencial (xenérico e/ou unifamiliar ou variantes. 159
Art. 213. Límite entre alturas distintas.... 160
Art. 214. Aparcadoiros. 160
Art. 215. Pasaxes comerciais e pasos inferiores. 161
Art. 216. Usos complementarios.... 161

Art. 217. Uso portuario 163
Art. 218. Uso para a defensa nacional 163
Art. 219. Uso dotacional público 164
Art. 220. Uso dotacional privado 164
Art. 221. Uso e Edificación existente 165
Art. 222. Zonas libres de uso e dominio privados 165
Art. 223. Zonas libres de uso e dominio públicos 165
Art. 224. Viario 166
Art. 225. Infraestruturas: Rede de sumidoiros 166
Art. 226. Infraestruturas: Abastecemento de augas 166
Art. 227. Infraestruturas: Enerxía eléctrica 167
Art. 228. Outras instalacións 167

CAPÍTULO IV: ORDENANZAS DAS ZONAS AMBIENTAIS DE CASCO ANTIGO.

Art. 229. Ámbito 168
Art. 230. Edificios sen valor ou interese especial situados na Zona Ambiental de Casco Antigo 168
Art. 231. Edificios con valor ou interese situados en ZACA 169
Art. 232. Parcelación e espazos libres privados 169
Art. 233. Aliñacións en ZACA 169
Art. 234. Alturas e cubertas en ZACA. 169
Art. 235. Voos sobre paramentos de fachada en ZACA 170
Art. 236. Rótulos paralelos ao plano de fachada en ZACA. 171
Art. 237. Elementos superpostos a fachadas. 172
Art. 238. Escaleiras 172
Art. 239. Ascensores. 172
Art. 240. Obras sobre elementos singulares ou de interese 173
Art. 241. Obras de reforma. 173
Art. 242. Outorgamento de licenzas. 173
Art. 243. Obras de pintura 174
Art. 244. Obras de picado de revestimentos. 174
Art. 245. Obras de tendido de revestimentos. 174
Art. 246. Obras menores de restauración de fábricas de fachada. 175
Art. 247. Renovación de solados interiores e escaleiras. 175
Art. 248. Determinacións específicas relativas ás Normas de Uso. 175
Art. 249. Determinacións específicas relativas ás Normas de Uso. 176

CAPÍTULO V: POLÍGONOS.

Art. 250. Obxecto e alcance. 176
Art. 251. Áreas de repartimento 177
Art. 252. Regulación detallada dos Polígonos. 177

CAPÍTULO VI: APROVEITAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO URBANO.

Art. 253. Concepto de aproveitamento urbanístico 177
Art. 254. Cálculo do aproveitamento tipo en Solo Urbano Non Consolidado. 178
Art. 255. Aproveitamento urbanístico do titular dun terreo. 178
Art. 256. Coeficientes de ponderación relativa 178
Art. 257. Polígonos en Solo Urbano Non Consolidado 178
- S.U.N.C. P-1 a P-10 ..... 179 a 198
- S.U.N.C. P-11 a P-20 ..... 199 a 218
- S.U.N.C. P-21 a P-30 ..... 219 a 238
- S.U.N.C. P-31 a P-43 ..... 239 a 264
- S.U.N.C. P.E.R.I.-1 265

CAPÍTULO VII: TRANSITORIEDADE EN SOLO URBANO

Art. 258. Réxime transitorio 266

TÍTULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS DO SOLO URBANIZÁBEL.

CAPÍTULO I: DETERMINACIÓNS NO SOLO URBANIZÁBEL.

Art. 259. Elementos do Solo Urbanizábel. 267
Art. 260. Sectores. 267
Art. 261. Características dos Sectores e Zonas. 267
Art. 262. Símbolos e notacións. 268
Art. 263. Uso dominante. 268
Art. 264. Usos compatíbeis co dominante. 269
Art. 265. Usos complementarios. 269
Art. 266. Reservas obrigatorias. 269
Art. 267. Aproveitamento e edificabilidade. 269
Art. 268. Altura máxima en Sectores ou Polígonos Residenciais. 270
Art. 269. Altura máxima en Sectores ou Polígonos Industriais. 271
Art. 270. Altura máxima en Sectores ou Polígonos destinadas a outros usos 271
Art. 271. Determinacións específicas para os Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado 271
Art. 272. Determinacións específicas dos Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado con ordenación detallada:
– S.U.D. R-2 Raposeiras 273
– S.U.D. RHT-1 A Brea 274
Art. 273. Determinacións específicas dos Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado sen ordenación detallada:
– S.U.D. R-1 Arealonga 275
– S.U.D. CHM-1 Chan do Monte 275
– S.U.D. RHT-2 Prados 276
– S.U.D. DT-1 Regueiro 276
– S.U.D. DT-2 Camarada 277
– S.U.D. DT-3 Senras 277
– S.U.D. PIC-1 Searas 278
– S.U.D. PI-1 Pornedo 278

CAPÍTULO II: CONTROL INTENSIDADE USOS COMPATÍBEIS.

Art. 274. Alcance. 279
Art. 275. Limitacións en Sectores e Polígonos Residenciais. 279
Art. 276. Limitacións en Sectores, Polígonos Industriais ou Terciarias. 279
Art. 277. Usos e elementos preexistentes. 280

CAPÍTULO III: APROVEITAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZÁBEL DELIMITADO.

Art. 278. Cálculo do Aproveitamento Tipo en Solo Urbanizábel Delimitado 281
Art. 279. Aproveitamento urbanístico do titular dun terreo 281

CAPÍTULO IV: NORMAS PARA A REDACCIÓN DOS PLANS PARCIAIS.

Art. 280. Estado actual. Información. 282
Art. 281. Determinación das titularidades dos terreos e número de vivendas. 282
Art. 282. Unidades homoxéneas e parcelación. 283
Art. 283. Terreos de uso e dominio públicos. 283
Art. 284. Infraestruturas. 283
Art. 285. Plan de etapas. 284
Art. 286. Polígonos. 284
Art. 287. Ordenanzas 284
Art. 288. Prazos 284
Art. 289. Réxime transitorio. 285
Art. 290. Cambios de titularidade. 286

TÍTULO V: NORMAS URBANÍSTICAS DO SOLO RÚSTICO.

CAPÍTULO I: XERALIDADES E CATEGORÍAS.

Art. 291. Concepto 287
Art. 292. Núcleo de Poboación 287
Art. 293. Categorías de Solo Rústico 287
Art. 294. Solo Rústico Especialmente Protexido 288
Art. 295. Solo Rústico E. P.: espazos naturais 288
Art. 296. Solo Rústico E. P.: costas 290
Art. 297. Solo Rústico E. P.: ribeiras, canles e augas 293
Art. 298. Solo Rústico E. P.: interese patrimonial, artístico ou histórico 296
Art. 299. Solo Rústico E. P.: interese paisaxístico 297
Art. 300. Solo Rústico E. P.: forestal 298
Art. 301. Solo Rústico E. P.: agropecuaria 301
Art. 302. Solo Rústico E. P.: infraestruturas 302
Art. 303. Solo Rústico de Protección Ordinaria 307
Art. 304. Sistemas Xerais e Dotacións privadas 309
Art. 305. Réxime Transitorio 309

TÍTULO VI: NORMAS URBANÍSTICAS DO SOLO URBANIZÁBEL NON DELIMITADO

CAPÍTULO I: DETERMINACIÓNS NO SOLO URBANIZÁBEL NON DELIMITADO

Art. 306. Elementos do Solo Urbanizábel Non Delimitado 310
Art. 307. Réxime urbanístico aplicábel 310
Art. 308. Áreas de Suelo Urbanizábel Non Delimitado 311
– S.U.N.D.-1 Viñas Brancas-Oeste 311
– S.U.N.D.-2 Viñas Brancas-Este 311
– S.U.N.D.-3 Bouza 312
– S.U.N.D.-4 Aguete 312
– S.U.N.D.-5 Lagoa 313
Art. 309. Actuaciones en Solo Urbanizábel Non Delimitado 314
Art. 310. Configuración dos sectores 314
Art. 311. Desenvolvemento dos sectores 314
Art. 312. Réxime transitorio 314

TÍTULO VII: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Art. 313. Solo baixo influencia da zona marítimo-terrestre 315

TÍTULO VIII: NÚCLEOS RURAIS

CAPÍTULO I: XERALIDADES E CATEGORÍAS

Art. 314. Concepto 318
Art. 315. Núcleos 318
Art. 316. Usos 319
Art. 317. Altura 320
Art. 318. Cuberta 321
Art. 319. Ocupación 321
Art. 320. Edificabilidade 321
Art. 321. Recuamentos 321
Art. 322. Voo 322
Art. 323. Parcela 322
Art. 324. Aparcadoiros 323
Art. 325. Condicións estéticas 323
Art. 326. Condicións volumétricas 324
Art. 327. Afectacións 324

Disposicións Particulares
Art. 328. Condicións mínimas de habitabilidade das vivendas 327
Art. 329. Condicións dos equipamentos e dotacións 327
Art. 330. Condicións das edificacións acaroadas ás vivendas..... 327
Art. 331. Invernadoiros..... 328
Art. 332. Réxime transitorio 328

CAPÍTULO II: LIMITACIÓNS NECESARIAS

Art. 333. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural 329

TÍTULO IX: ZONA DE SEGURIDADE DE INSTALACIÓN MILITAR

Art. 334. Solo baixo influencia da zona da Escola Naval 330

TÍTULO IX: ZONA AERONÁUTICA

Art. 335. Solo baixo influencia da zona aeronáutica 331

TÍTULO IX: ZONA HIDROLÓXICA

Art. 336. Solo baixo influencia da zona hidrolóxica..... 333

FICHAS DE ORDENACIÓN .....335 a 361

ANEXOS:

1.- Unidades de Paisaxe e Áreas de Recualificación. Núcleos de Identidade do Litoral..... 365

2.- Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que de aproba o Regulamento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia **(vínculo http://)** 391

3.- Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia – **(vínculo http://)**..... 445

4.- Decreto 133/2008, de 12 de xunio, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental – **(vínculo http://)**..... 469

5.- Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e Terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino – **(vínculo http://)** 483

6.- Plano de ámbito de actuación do P.H.G.C..... 487

TÍTULO I: CONCEPTOS XERAIS

Título I

Conceptos Xerais.

CAPÍTULO I

PRELIMINARES.

Sección Primeira
Ámbito, aplicación e vixencia.

Art. 1. **Ámbito territorial e carácter do Plan.**

As Normas Urbanísticas xunto coa Memoria, o Estudo do Medio Rural e Análise do Modelo de Asentamento Poboacional, o Estudo de Inundabilidade, a Avaliación Ambiental Estratéxica, os Planos, o Catálogo, a Estratexia de Actuación e o Estudo Económico Financieiro integran o Plan xeral de ordenación municipal de Marín, cuxo ámbito territorial se estende a todo o Concello de Marín.

O seu actual contido vén como consecuencia da redacción do plan xeral de ordenación municipal (PXOM) e da adaptación á:.

- Lei ***2/2010***, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da lei 9/2002;
- Lei ***6/2008***, do 19 de xuño, de modificacións da L.O.U.G.A.
- Lei ***6/2007***, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia;
- Lei ***15/2004****,* do 29 de decembro;
- Lei ***9/2002****,* do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA);
- Decreto *29/2010*, de 4 de marzo polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia ;
- Decreto *28/1999*, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de disciplina urbanística para o deselvolvimento e aplicación da ley do solo de Galicia (LOUGA);
- R.D. Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño;
- e calquera outra lexislación ou normativa de aplicación, xa sexa no ámbito autonómico, estatal ou sectorial.
- Ademais das recensionadas, cítanse a seguir leis e normas específicas, xerais ou sectoriais, de aplicación, co fin de estabelecer un amplo marco de referencias legais, sen ánimo de esgotar a lexislación sectorial ou específica que, directa ou indirectamente, afecta ao PXOM.

Clasificación temática de lexislación e normativa

A C C E S I B I L I D A D E

E s t a t a l

- Lei 51/2003, do 2 de decembro: *Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad*.
- Real Decreto 505/2007: *Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones*.
- Real Decreto 355/1980, do 25 de xaneiro: *Reserva y situación de las V.P.O. destinadas a minusválidos*.

Autonómica: Galicia

- Lei 8/1997, do 20 de agosto: Accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.
- Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro: Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras.

A U G A S

E s t a t a l

- Real Decreto 1/2001, do 20 de xullo: texto refundido da *Ley de Aguas*, coas modificacións do Real Decreto Lei 4/2007.
- Real Decreto 849/1986, do 11 de abril: *Reglamento del dominio público hidráulico*, coas modificacións do R.D. 9/2008, do 11 de xaneiro.

C O S T A S

E s t a t a l

- Lei 22/1988, do 28 de xullo, de *Costas*.
- Real Decreto 1471/1989, do 1 de decembro: *Reglamento general para el desarrollo y ejecución de la ley 22/1988 de costas*, modificado polo R.D. 1112/1992, de 18 de setembro.
- Orde do 30 de outubro de 1992, pola que se *determina la cuantía del cánon de ocupación y aprovechamiento marítimo-terrestre*.

Autonómica: Galicia

- Decreto 158/2005, do 2 de xuño, polo que se regulan as competencias autonómicas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre.
- Decreto 151/1995, de 18 de maio, sobre o exercicio das competencias da Comunidade Galega en materia de costas.
- Decreto 19/1993, do 28 de xaneiro, sobre competencias da Comunidade Autónoma Galega en materia de costas.

E S T R A D A S

E s t a t a l

- Lei 25/1988, do 29 de xullo, de *Carreteras y caminos estatales*.
- Lei 16/1987, de *Ordenación de transportes terrestres*.
- Real Decreto 1231/2003, do 26 de setembro: *Autopistas y autovías de la red de carreteras del Estado*.
- Real Decreto 579/1999, do 16 de abril: M*odificación del reglamento general de carreteras*.
- Real Decreto 1191/1997, do 19 de decembro: *Modificación del reglamento general de carreteras*.
- Real Decreto 1812/1994, do 2 de setembro: *Reglamento general de carreteras*.
- Real Decreto 1211/1990: *Reglamento* da lei 16/1987.
- Orde FOM/1740/2006 que *modifica la orden del ministerio de fomento, de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios*.
- Orde do 16 de decembro de 1997 pola que *se regulan los accesos a las carreteras del Estados, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios*.
- Orde FOM/392/2006, do 14 de febreiro, *de modificación parcial de la orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estados, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios*.

H I D R O C A R B U R O S

E s t a t a l

- Lei 34/1998, de hidrocarburos.
- .Real Decreto 1523/1999, de 1 de outubro: *Modificación del reglamento de instalaciones petrolíferas* aprobado por R.D. 2085/1994, e as *Instrucciones técnicas complementarias* MI-IP03, aprobadas polo R.D. 1427/1997; e MI-IP04, aprobadas polo R.D. 2201/1995.
- Real Decreto 1562/1998, do 17 de xullo: *Depósitos de almacenamiento de líquidos petrolíferos.*
- Orde do 18 de novembro 1974: *Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG.*

INSTALACIÓNS AERONÁUTICAS

E s t a t a l

- Real Decreto 1541/2003, do 5 de decembro: *Helipuertos.*
- Real Decreto 1541/2003, do 5 de decembro, polo que se modifica o R.D. 584/1972 de *servidumbres aeronáuticas* e o Decreto 1844/1975 de *Servidumbres aeronáuticas en helipuertos.*
- Decreto 584/1972: *Servidumbres aeronáuticas.*
- Decreto 1844/1975: *servidumbres aeronáuticas correspondientes a helipuertos.*

INSTALACIÓNS AGROPECUARIAS

Autonómica: Galicia

- Orde de 1 de agosto de 2003: Explotación agropecuaria famililar e tradicional para os efectos do indicado na lei 9/2002.

INSTALACIÓNS de interese para a DEFENSA NACIONAL

Estatal

- Lei 8/1975:*Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional*.
- Real Decreto 689/1978: *Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional*.

INSTALACIÓNS ELÉCTRICAS

Estatal

- Lei 54/1997, do 5 de novembro: *Sector Eléctrico*.
- Real Decreto 223/2008, do 15 de febreiro, polo que se aproba o *Reglamento sobre condiciones técnica y garantías de seguridad en línas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias* ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1955/2000, do 1 de decembro, para *regular las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica*.
- Real Decreto 2617/1986: *Reglamento de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas (instalaciones existentes)*.
- Real Decreto 1428/1986, do 13 de xuño: *Prohibición de pararrayos radiactivos*, modificado polo R.D. 903/1987, do 13 de xullo: *Modificación del R.D. 1428/1986, concesión del plazo de dos año para la retirada de cabezales de los pararrayos radiactivos*.
- Real Decreto 3275/1982, do 12 de novembro: *Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación*.
- Orde do 6 de xuño de 1989: *Desarrollo y cumplimiento del R.D. 7/1988 de 8 de enero, sobre exigencias de seguridad de material eléctrico*.

Autonómica: Galicia

- Decreto 275/2001, do 4 de outubro: Condicións técnicas específicas de deseño e mantemento as que se deberán someter as instalacións eléctricas de distribución.

INSTALACIÓNS INDUSTRIAIS

Estatal

- Lei 54/1980, do 5 de novembro: modificación da *Ley de Minas*.
- Lei 22/1973, do 21 de xullo, de *Minas*.
- Real Decreto 277/2005, do 16 de febreiro: *Explosivos.*
- Real Decreto 2857/1978: *Reglamento general para el régimen de la minería.*

INSTALACIÓNS de TELECOMUNICACIÓN

Estatal

- Lei 32/2003, de 3 de novembro: *Telecomunicaciones*.
- Lei 11/1998, do 24 de abril: *Ley general de telecomunicaciones*.
- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril: *Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones*.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de setembro: *Reglamento que establece condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas*.
- Orde do 09 de abril de 1999: *Telecomunicaciones. Terminales*.
- Orde do 27 de xaneiro de 1999: *Telecomunicaciones. Terminales.*

Antenas:

- Real Decreto Lei 1/1998, do 27 de febreiro: *Antenas en edificios*.
- Real Decreto 1201/1986, do 6 de xuño: *Antenas parabólicas*.
- Orde do 8 de agosto de 1967: *Instalación de antenas colectivas en V.P.O*.
- Orde do 23 de xaneiro 1967: *Normas para la instalación de antenas colectivas*.
- Decreto do 18 de outubro de 1957: *Instalación de antenas receptoras en el exterior de inmuebles*.

ORDENACIÓN do TERRITORIO

Autonómica: Galicia

- Lei 10/1995, do 23 de novembro: Ordenación do territorio de Galicia.
- Decreto 80/2000, do 23 de marzo: Plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal.

PORTOS

Estatal

- Lei 62/1997, do 26 de decembro: modificación da *Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante*.
- Lei 27/1992, do 24 de novembro, de *Puertos del Estado y de la Marina Mercante*.
- Real Decreto 2486/1980: *Reglamento de puertos deportivos*.

Estatal

Ambiente atmosférico

- Lei 34/2007, do 15 de novembro: Calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Decreto 833/1975, do 6 de febreiro: *Desarrollo de la ley de protección del medio ambiente atmosférico*, coa modificación no R.D. 547/1979, do 20 de febreiro.

Conservación da natureza

- Lei 42/2007, do 13 de decembro: *Del patrimonio natural y de la biodiversidad*.
- Ley 26/2007, do 23 de outubro: *Responsabilidad medioambiental*.
- Lei 5/2007: *Red de parques nacionales*.
- Real Decreto 436/2004, do 12 de marzo: *Inventario nacional de zonas húmedas*.

Impacto Ambiental

- Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre *Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.
- Real Decreto Lexislativo 1/2008, do 11 de xaneiro, polo que se aproba o texto refundido da *Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos*.
- *Instrumento de ratificación del convenio sobre evaluación de impacto en el medio ambiente en un contexto transfronterizo, hecho en* Espoo (Finlandia) o 25 de febreiro de 1991

Montes

- Lei 43/2003, do 21 de novembro: de Montes coa modificación na lei 10/2006.

Residuos sólidos

- Lei 10/1998, do 21 de abril: *Normas reguladoras de residuos*.
- Ley 11/1997, do 24 de abril: *Envases y residuos de envases*.
- Real Decreto 105/2008, do 1 de febrero: *Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.
- Real Decreto 2008/2005, do 25 de febreiro: *Aparatos eléctrico y electrónicos y gestión de sus residuos*.
- Real Decreto 1393/2002, do 20 de decembro: *Gestión de vehículos o final de su vida útil*.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de xuño, polo que se modifica o *Reglamento para la ejecución de la ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante R.D. 833/1988, de 20 de julio*.
- Orden MAM/304/2002, do 8 de febreiro: *Operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos*.

Vertidos de augas residuais e contaminación

- Lei 16/2002, do 1 de xullo: *Prevención y control integrados de la contaminación*.
- Real Decreto 9/2005, do 14 de xaneiro: *Relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.
- Real Decreto Lei 11/1995, do 28 de decembro: *Normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas*.
- Real Decreto 509/1996, do 15 de marzo: Desarrollo del R.D.L. 11/1995, coa modificación no R.D. 2116/1998, do 2 de outubro.
- Real Decreto 258/1989, do 10 de marzo: Normativa general sobre vertidos de sustancias peligrosas desde tierra al mar.
- Orde do 28 de xuño de 1991: Ampliación del ámbito de aplicación de la orden de 12/11/1987 a cuatro sustancias nocivas o peligrosas que pueden formar parte de determinados vertidos.
- Orde do 13 de marzo de 1989: Inclusión en la orden de 12/11/1987 de: *Normas aplicables a nuevas sustancias nocivas o peligrosas que pueden formar parte de determinados vertidos de aguas residuales*.
- Orde do 12 novembro de 1987: *Normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales*.
- Resolución do 23 de abril de 1969: *Normas provisionales sobre instalaciones depuradoras y vertidos de aguas residuales al mar*.

Autonómica: Galicia

Ambiente atmosférico

- Lei 8/2002, do 18 de decembro: Protección do ambiente atmosférico de Galicia.
- Lei 1/1995, do 2 de xaneiro: Protección ambiental de Galicia.

Conservación da natureza

- Lei 7/2008, do 7 de xullo: Protección da paisaxe de Galicia.
- Lei 9/2001, do 21 de agosto: Conservación da natureza.
- Decreto 12/2008, do 5 de xuño: Desenvolve o réxime xurídico dos humidais protexidos e se crea o Inventario de Humidais de Galicia.
- Decreto 67/2007, que regula o Catálogo Galego de árbores señeiras.
- Decreto 124/2005, do 6 de maio, polo que se regula a figura de espazo natural de interese local e a figura de espazo privado de interese natural.
- Decreto 72/2004, do 2 de abril: Declaración de espazos como zonas de especial protección dos valores naturais, mais a Resolución do 30 de abril de 2004: Cartografía onde se recollen os límites dos espazos naturais declarados zonas de especial protección dos valores naturais no decreto.
- Orde do 28 de outubro de 1999: Declaración provisional das zonas propostas para a súa inclusión na rede europea Natura 2000, como espazos naturais en réxime de protección xeral.

Impacto Ambiental

- Decreto 133/2008, do 12 de xuño: Regula a avaliación de incidencia ambiental.
- Decreto 327/1991, do 4 de outubro: Avaliación de efectos ambientais para Galicia.
- Decreto 442/1990, do 13 de setembro: Avaliación do impacto ambiental para Galicia.

Incendio

- Lei 3/2007: Prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.
- Decreto 105/2006: Regula as medidas preventivas relativas a prevención de incendios forestais, a protección dos asentamentos no medio rural e a regulación de aproveitamentos e poboacións forestais.
- Orde do 18 de abril de 2007: Zonifica o territorio con base no risco espacial de incendio forestal.

Residuos sólidos urbanos

- Lei 10/2008, do 3 de novembro: Residuos de Galicia.
- Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión de residuos e o registro xeral de produtores e xestores de residuos de Galicia.
- Decreto 59/2009, do 20 de febreiro, polo que se regula a Rastrexabilidade dos residuos.
- Resolución do 17 de xuño de 2005, pola que se aproba o programa de xestión de residuos de construción e demolición de Galicia 2005-2007.

Ruídos

- Lei 7/1997, do 11 de agosto: Protección contra a contaminación acústica.
- Decreto 320/2002, do 7 de novembro: Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica.
- Decreto 150/1999, do 7 de maio: Protección contra a contaminación acústica (Regulamento).

PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

Estatal

- Lei 13/85, do 25 de xuño: *Patrimonio histórico*.
- R.D. 162/2002, do 8 de febrero: *Modificación del art. 58 del R.D. 111/1986 y la ley 16/1985 de patrimonio histórico español*.
- Real Decreto 111/1986, do 28 de xaneiro: *Patrimonio histórico español*.

Autonómica: Galicia

- Lei 3/1996, do 10 de maio: Protección dos camiños de Santiago de Galicia.
- Lei 8/1995, do 30 de outubro: Patrimonio cultural de Galicia.
- Decreto 46/2007 que regula a composición e funcionamento do Comité Asesor do Camiño de Santiago.
- Decreto 45/2001, do 1 de febreiro: Refundición da normativa en materia do Camiño de Santiago.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo: Regulación da actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

URBANISMO

Estatal

- Lei 49/2003, do 26 de novembro, de *Arrendamientos rústicos*.
- Lei 8/1999, do 6 de abril, de R*eforma de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*.
- *Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954*.
- Real Decreto 2066/2008, do 12 de decembro, *por el que se regula el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012*.
- Real Decreto 417/2006 *que desarrolla el Texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, aprobado por el R.D. legislativo 1/2004 de 5 de marzo*.
- Real Decreto 3288/1978, do 25 de agosto: *Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana*.
- Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño: *Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana*.
- Orde ECO/805/2003: *Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*.
- Orde HAC/234/2002, do 5 de febreiro: *Modificación del módulo de valoración catastral*.

Autonómica: Galicia

- Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia.
- Lei 12/2001, do 10 de setembro: modificación da lei de concentración parcelaria de Galicia.
- Orde do 20/02/2006: plan de inspección urbanística autonómica;
- Orde do 14/05/1991: normas complementarias e subsidiarias de planeamento da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra.
- Decreto 85/2001, do 6 de abril, de axudas públicas en materia de vivenda a cargo da comunidades autónoma de Galicia (vivendas de protección oficial), que modifica o Decreto 345/1998, de 20 de novembro.
- Decreto 330/1999, de 9 de decembro, de unidades mínimas de cultivo en Galicia.
- Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro: regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da lei do solo de Galicia.

E s t a t a l

Código Civil

- Real Decreto do 24 de xullo de 1889: *Código Civil*: artículos 580 a 585, *Servidumbres*.

Outros

- Lei 38/1999, do 5 de novembro: *Ordenación de la edificación*.
- Real Decreto 393/2007, do 23 de marzo: *Norma básica de autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia*.
- Real Decreto 47/2007, do 19 de xaneiro: *Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción*.
- Real Decreto 314/2006, do 17 de marzo: *Código técnico de la edificación* (CTE).
- Real Decreto 2816/1982, do 27 de outubro: *Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas*.
- Real Decreto 2421/1978: *Reglamento de la ley sobre señales físicas y geodésicas*.
- Decreto 22/1974: *Reglamento de policía sanitaria mortuoria.*

A u t o n ó m i c a : G a l i c i a

Código Civil

- Lei 4/1995: Dereito civil de Galicia.

Outros

- Lei 10/2004: Modificación da lei 9/1997, do 21 de agosto, de ordenación e promoción do turismo en Galicia.
- Decreto 29/2010, do 4 de marzo: Normas de habitabilidade de viviendas de Galicia.
- Decreto 42/2009, do 21 de xaneiro: Regula a certificación enerxética de edificios de nova construción na Comunidade Autónoma de Galicia.
- Decreto 191/2004, do 29 de xullo: Ordenación dos establecementos de turismo rural.
- Decreto 50/2000, do 20 de xaneiro: Normativa vixente en materia de xuventude (Albergues, granxas escolas …).
- Decreto 26/1999, do 30 de setembro: Ordenación dos establecementos hoteleiros.
- Decreto 306/1997, do 23 de outubro: Normas de seguridades en parques infantís.
- Decreto 341/1996, do 13 de setembro: Comercio minorista. Crea a Comisión Consultiva de equipamentos comerciais e regula a implantación de grandes establecementos.
- Decreto 240/1995, do 28 de xullo: Servizos sociais. Regula os de atención primaria.
- Decreto 390/1987, do 15 de outubro: Ordenación dos campamentos de turismo en Galicia.
- Decreto 236/1985, do 24 de outubro: Ordenación dos campamentos de turismo en Galicia.
- Orde do 18 de abril de 1996: Regulación sobre centros de atención a persoas maiores (Desenvolvemento de D. 243/1995, de 28 de xullo).

Considerarase que todas as lexislacións recensionadas, así como aquelas ás que se fai referencia no articulado destas Normas Urbanísticas, reemprázanse automaticamente por aquelas que as modifican ou substitúen.

Art. 2. Vixencia.

Unha vez aprobado definitivamente o Plan entrará en vigor ao día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia e manterá a súa vixencia indefinidamente, mentres non sexa revisado, cando concorra algunha das circunstancias previstas no artigo 93 da LOUGA, isto é, modificado conforme ao disposto no artigo 94 da LOUGA. Estímase que a súa caducidade técnica producirase nun prazo non superior aos vinte e cinco anos.

A Revisión da Estratexia de Actuación farase como máximo cada doce anos.

Art. 3. Circunstancias que xustifican a súa revisión.

Serán causas suficientes para proceder á súa revisión as seguintes:

1º. A alteración ou variación substancial nas previsións de poboación, renda ou emprego dentro do ámbito territorial do Plan.

2º. As maiores exixencias de equipamentos comunitarios, consecuencia do desenvolvemento económico e social.

3º. A concorrencia doutras circunstancias sobrevidas respecto a factores básicos da planificación.

4º. A modificación do ámbito territorial do Plan.

5º. A apreciación de erros ou insuficiencias nas hipóteses que foron utilizadas para o dimensionamento dos sistemas xerais.

Art. 4. Modificacións do Plan.

Poderá modificarse o Plan, sen que teña que producirse a súa revisión cando se trate de variar algunha das súas determinacións, sen que se altere a coherencia das previsións e ordenación do Plan xeral de ordenación municipal e en concreto o disposto no artigo 93.3 da LOUGA. As propostas de modificación deberán basearse nun estudo xustificativo e a súa incidencia na ordenación xeral, podendo rexeitar o Concello iniciativas nas que non se aprecie mellora respecto da planificación vixente, supoñan redución de dotacións, aumento de edificabilidade ou aproveitamento, etc.

Quedarase ao disposto nos artigos 93.4[1], 94 e 95 da LOUGA, canto ao seu contido, tramitación e aprobación.

Art. 5. Obrigatoriedade na observancia do Plan.

O Plan é de obrigatoria observancia, nos termos estabelecidos pola lexislación urbanística. Con carácter excepcional, poderán autorizarse usos e obras non previstos nos Plans, de carácter provisional no Solo Urbanizábel Delimitado, conforme ao disposto no Art. 21.3 da LOUGA e nas condicións estabelecidas no Art. 102 da LOUGA. Para os efectos do seu estrito cumprimento, e a teor do Art. 13 da Lei 8/2007, do 28 de maio, non poderán iniciarse as obras ou os usos sen formalizar previamente en documento público, que se teña feito constar no Rexistro da Propiedade, o outorgamento da autorización de demoler ou facer cesar a actividade, a

[1] O Art. 93.4 da LOUGA remite ás normas de tramitación e aprobación do PXOM respecto ás súas modificacións sen prexuízo do disposto no Art. 62, por tanto ao Art. 85 da LOUGA.

súa natureza e o carácter non indemnizábel da revogación da licenza. Os gastos que se deriven destes documentos serán por conta do autorizado.

Mesmamente, poderánse autorizar aquelas obras ou instalacións que vaian executarse mediante a redacción de Plans Especiais de infraestruturas.

Art. 6. Interpretación das Normas.

As Normas deste Plan interpretaranse atendendo ao seu contido e con suxeición aos obxectivos e finalidades expresados na Memoria. Nos casos de dúbida ou de imprecisión prevalecerá a interpretación máis favorábel á menor edificabilidade e á maior dotación de espazos libres ou de equipamento comunitario.

Sobre a aplicación dos termos, conceptos, notacións ou símbolos atenderase aos significados recollidos na Sección Segunda deste capítulo (Definicións).

Os posíbeis erros materiais que se detecten neste documento poderán corrixirse mediante acordo simple da Corporación, e no seu caso publicación no Diario Oficial de Galicia. Toda aclaración ou interpretación que suscite dúbidas razonábeis requirirá un informe técnico-xurídico sobre o tema, no que consten as posíbeis alternativas de interpretación, definíndose a Corporación sobre cal é a correcta, incorporándose no sucesivo como nota aclaratoria do Plan. Cando sexan de tal entidade que afecten a aspectos substanciais das determinacións do documento, deberá seguirse unha tramitación idéntica á estabelecida para as modificacións do Plan.

Naqueles aspectos non previstos nas presentes Normas, e segundo o disposto na Disposición Transitoria Sexta da LOUGA aplicaranse os Regulamentos de Planificación Urbanística, Xestión Urbanística, Disciplina Urbanística de Galicia e Edificación Forzosa e Rexistro Municipal de soares, en todo o que non se opoñan á LOUGA. así como lexislación recensiona.da no art. 1 ou lexislación e/ou normas que as substitúan

De haber contradición entre medición segundo planos e a realidade, prevalece a segunda sempre que se obteña como resultado dunha medición a escala superior.

Art. 7. Concrecións.

No Solo Urbano Non Consolidado cando o Plan xeral de ordenación municipal conteña a súa ordenación detallada tamén incluirá a delimitación dos Polígonos necesarios para a execución do Plan e a determinación do sistema de actuación de cada Polígono. No Solo de Núcleo Rural, o PXOM tamén deberá conter a ordenación detallada con arranxo ao disposto na LOUGA.

No Solo Urbanizábel Delimitado delimítanse os Sectores e as súas determinacións globais, como asignación de usos globais, edificabilidade e tipoloxías edificatorias e, en xeral, todo o necesario para permitir a redacción de plans parciais, que son os instrumentos adecuados para o seu desenvolvemento.

No Solo Urbanizábel Non Delimitado, o Plan xeral de ordenación municipal determina os criterios para a posterior delimitación dos correspondentes Sectores, tales como os relativos á magnitude, usos,

intensidade de uso, dotacións, equipamentos, sistemas xerais que deban executarse e conexións con eles, así como prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional.

Nos Sectores de desenvolvemento urbanístico preferente aos que se refire o Art. 57.2 da LOUGA, operarase de forma semellante ao Solo Urbano, xa que o Plan xeral de ordenación municipal conterá a ordenación detallada co mesmo contido e determinacións exixidas a un Plan parcial, de maneira que se poidan executar sen necesidade de planificación de desenvolvemento.

Sección segunda
Definicións.

Art. 8. Definicións.

– Aliñacións Exteriores.–

Poden ser aliñacións de parcela ou de edificacións, podendo ser coincidentes.

As aliñacións exteriores de parcela definen os límites entre as parcelas de dominio privado e os espazos libres, vías, rúas, prazas, zonas verdes, etc. de uso e dominio públicos.

As aliñacións exteriores dos edificios, cando non coinciden coas de parcela, definen unha aliñación de fachada vinculante ou non, co mesmo tratamento de ordenanzas que o dunha fachada situada en aliñación exterior de parcela, mais recuada respecto desta.

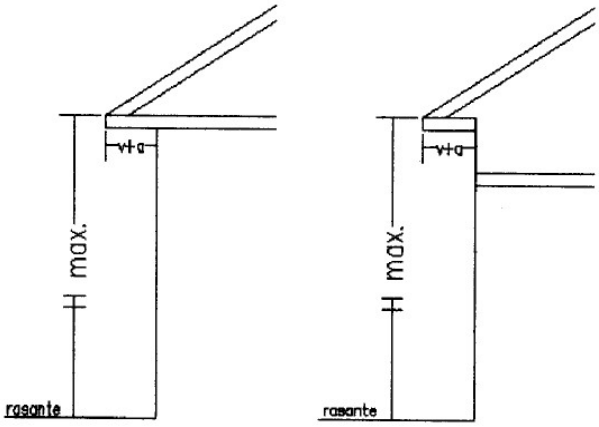
– Aliñacións Interiores.

Fixan os límites da edificación respecto do resto de terreos, que situados dentro da parcela, reciben un tratamento distinto en forma de espazos libres, aparcamoidos, plantas baixas, etc. Poden encontrarse reflectidas graficamente nos planos, ou, normativamente, nas correspondentes fichas de ordenación. O seu grao de vinculación queda definido para o Solo Urbano no Capítulo II do Título III.

– Altura da edificación.

Expresada como H en metros lineais. É a distancia vertical dende a rasante da beirarrúa, en contacto coa edificación ao plano horizontal de arrinque da cuberta dun edificio, considerando o dito plano horizontal na intersección do plano de apoio de material de cobertura co de fachada

Cando o edificio non teña contacto coa beirarrúa pública, a altura medirase desde o terreo en contacto co edificio, agás que nos planos ou ficha se sinale outra cousa.



v = voo
a = beirado

A altura medirase de conformidade coa casuística que se exporá máis adiante.

Se como consecuencia da aplicación e cumprimento do dispuesto no código técnico da edificación (CTE) fosen necesarias medidas excepcionais que fixesen que a altura de solo rematado a solo rematado fose superior aos tres metros, permitirase un incremento para a altura máxima fixada de 10 cm. por cada planta construída. En todos os casos queda excluído do cómputo como planta o *baixo cuberta*, sexa cal for o seu uso.

As alturas permitidas reflíctense nos planos APXOU a escala 1/1.000, podéndose atopar grafadas:

– No medio do cuarteirón/bloque ou zona; neste caso, aplicarase na fachada a altura correspondente, designando o caso que corresponda segundo a casuística exposta neste mesmo artigo no apartado "*Rasante transversal media*".
– En cada fachada do cuarteirón/bloque ou zona; neste caso, aplicarase na fachada a altura correspondente, agás que a parcela forme esquina, en cuxo caso a altura máxima das permitidas prolongarase pola fachada de menor altura, o fondo máximo permitido na fachada de maior altura (recollida en planos ou en fichas de ordenación) e aplicando a casuística de esquina sinalada no epígrafe de "*Rasante transversal media*" deste artigo.

En todos os casos, a altura máxima medirase no punto da rasante lonxitudinal media, achada aplicando o antecedente que corresponda.

– Altura de Plantas.–

Distínguense:

Altura sobre rasante:

Expresada como Hr, é a distancia da rasante da beirarrúa á cara inferior do forxado de teito da planta correspondente.

Altura de pisos:

É a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos: exprésase como Hp.

Altura libre de pisos ou plantas baixas:

A distancia da cara do pavimento á inferior do teito da planta correspondente: exprésase como Hl.

Altura libre estrita:

É a distancia da cara do pavimento á inferior de calquera elemento estrutural, ceo raso ou de decoración existente por debaixo do forxado de teito da mesma planta.

– Comercio.–

Comercio Detallista Tradicional.

Estabelecemento especializado nun xénero determinado, con atención directa do persoal.

Considéranse as seguintes categorías:

1º. Ata 200 m² de superficie útil.
2º. Con máis de 200 m² de superficie útil.

Venda - Exposición.

Comercio detallista que, polas características do xénero, precisa unha gran superficie de exposición a pesar de supor unha frecuencia escasa de público. (Móbeis, vehículos, instalacións sanitarias, materiais de construción...)

Autoservizo.

Estabelecemento no que o cliente selecciona e traslada personalmente a mercadoría até o seu pagamento en caixa única. Conta con medios auxiliares (cesta ou carro) exclusivamente no interior do estabelecemento. Se hai seccións con atención directa polo persoal, terán unha presenza minoritaria.

Considéranse as seguintes categorías:

1º. Até 400 m² de superficie útil.

2º. De 400 a 2.000 m² de superficie útil.

3º. De 2.000 a 5.000 m² de superficie útil.

4º. De máis de 5.000 m² de superficie útil.

Hipermercado.

Autoservizo de máis de 2.000 m² de superficie útil, presentado para que o acceso do usuario se realice en automóbil contando con facilidades de transporte da compra (carriño) até o vehículo.

Estabelecemento por Seccións.

Instalación comercial que vende xéneros diferentes, organizados por seccións con caixa independente e atención directa do persoal. Se hai seccións en autoservizo, terán unha presenza minoritaria. Non conta con facilidades de porte da compra (carriño).

Considéranse as seguintes categorías:

1º. Até 2.000 m² de superficie útil.

2º. De 2.000 a 5.000 m² de superficie útil.

3º. De máis de 5.000 m² de superficie útil.

Cash and Carry.

Autoservizo por xunto con venda exclusiva a minoristas.

Considéranse as seguintes categorías:

1º. Até 500 m² de superficie útil.

2º. Con máis de 500 m² de superficie útil.

Venda Directa en Fábrica.

Parte dunha instalación industrial destinada á venda da fabricación propia.

Galería Comercial.

Local unitario que acolle estabelecementos comerciais detallistas tradicionais que resolven e xestionan de forma común aspectos como accesos, servizos, espazos de circulación do público, etc.

Mercado.

Galería comercial especializada en alimentación.

Centro Comercial.

Edificio unitario ou conxunto coherente de edificios que acolle estabelecementos comerciais de diversas tipoloxías que resolven de forma común aspectos como accesos, aparcadoiros, servizos, espazos de circulación do público, etc. Pode incluír actividades non comerciais, como ocio, restauración, espectáculos, etc. Aínda que predominando aquelas.

Complexo Multiusos.

Edificio unitario ou conxunto coherente de edificios que acolle equipamento (dotacións, comercio, oficinas...). En Solo Urbanizábel enténdense como constituíntes do equipamento os usos complementarios e as reservas obrigatorias, tal e como se definen nos artigos 265 e 266.

Centro Cívico - Comercial.

Complexo multiusos no que predomina o equipamento público.

– Cota Natural do Terreo.–

Defínese como tal o estado altimétrico dun predio no que no se teñan efectuado movimentos de terra artificiais (entullado, desmontes, perforacións, etc). Se se tivesen executado tales intervencións, cota natural sería a do terreo nas súas condicións primitivas.

– Corpo construtivo independente.–

Enténdese como tal a construción que ten unha independencia estrutural e tipolóxica respecto das súas contiguas, aínda que compartindo o mesmo edificio ou parcela.

– Densidade.–

É a relación entre a cifra de vivendas dunha Zona ou Sector respecto da súa superficie. Exprésase en vivenda por hectárea (Viv/Ha).

– Edificabilidade bruta de edificación.–

En m²t/m²solo. O índice de edificabilidade bruta de edificación estabelece a proporción entre a superficie de teito edificábel (m²t) e a superficie total do solo (en m²s) da parcela do Núcleo Rural, Zona de Expansión ou do ámbito do Polígono ou Sector en Solo Urbano Non Consolidado ou Solo Urbanizábel Delimitado, previamente a efectuar as cesións correspondentes.

– Edificabidade neta de edificación.–

En m²t/m² solo. O índice de edificabilidade neta de edificación estabelece a proporción entre a superficie de teito edificábel (m²t) e a superficie de solo (en m²s) da parcela en cuestión comprendida entre as aliñacións exteriores, sempre en Solo Urbano e Solo Urbanizábel Delimitado desenvolto dende o PXOM e o que fixen os Plans parciais.

– Edificio exclusivo.–

É aquel que en todos os seus locais desenvolve actividades comprendidas no mesmo uso.

– Edificación existente (EE).–

Edificio construído con anterioridade á redacción deste Plan xeral de ordenación municipal, sen interese arquitectónico, histórico, artístico, etc., e que non se atopa en situación de Fóra de Ordenación, sinalado como tal en planos. Os edificios que se indican expresamente na Documentación Gráfica poderán substituírse por outro de igual altura, coas condicións estabelecidas nas presentes Normas.

Non resulta de aplicación para este caso nin ten nada que ver coa normativa correspondente á ordenación de "Uso e edificacións existentes".

– Edificio Fóra de Ordenación.–

Cumprirá aterse ao sinalado no Art. 103 da LOUGA e Disposicións Transitorias recollidas na Normativa Urbanística para cada clase de Solo, de conformidade co recollido no apartado 2 do citado artigo.

– Edificio independente.–

Enténdese como tal a construción que conta cun acceso unitario ao que se lle adxudica número de policía exclusivo.

Supón unha certa independencia funcional e estrutural, aínda que pode ter certos servizos e elementos comúns con outros edificios (sotos, instalacións, etc.).

– Entrechán.–

Enténdese por entrechán a planta cuxo teito non supera o nivel sinalado para as plantas baixas e cuxo chán se atopa sobre elevado a respecto das rasantes sen superar o plano rasante de referencia.

– Entrepiso.–

Considérase entrepiso o forxado construído no interior dun local en planta baixa, con acceso exclusivamente desde esta e vinculado funcionalmente a ela.

– Entreplanta.–

É a planta inmediatamente situada sobre a baixa, independentemente desta, dedicada a actividades distintas á vivenda e que se distingue formalmente do resto da fachada.

– Envolvente real máxima.–

É o volume delimitado polas dimensións seguintes:

- En planta baixa e plantas de pisos as realmente construídas, comprendidos os voos.
- O beirado, situado no último forxado realmente existente, e cuxa dimensión será igual ao resultado de engadir ás aliñacións reais da planta inferior o voo máximo permitido na súa situación e 15 cm máis.
- Senllos planos de pendente igual a 70 % dende os bordos dos beirados limitados por un plano horizontal situado a 4'50 m sobre a cara superior do beirado.

– Fondo.–

É a máxima distancia susceptíbel de edificación dende a aliñación marcada pola planificación. Se non estivese sinalada na documentación gráfica do Plan xeral municipal, a súa medición será perpendicular á da aliñación referenciada coa indicación na ficha de ordenación correspondente de se está permitido sobrepasalo ou non en planta baixa, sinalándose o uso correspondente para ese espazo.

– Ocupación.–

É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre o solo das aliñacións exteriores e interiores dos edificios, incluso a edificación subterránea (agás que na ficha se indique algunha excepcionalidade). Desta proxección exclúense os voos, si estiveran permitidos.

– Parcela.–

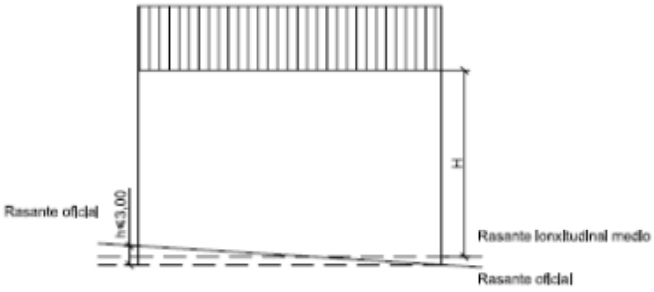
É a unidade de edificación, debendo ser definidos o seu tamaño, disposición e condicións de construción pola planificación, ben de carácter xeral (Solo Urbano, Núcleo Rural, Solo Rústico, etc.) ou parcial (Solo Urbanizábel), que contemplará así mesmo as súas posibilidades de agregación ou segregación, agás cando se do indicado no artigo 161 para os edificios catalogados e integrados nun conxunto. En ambos os casos deberá ter contacto directo coa vía ou espazo público.

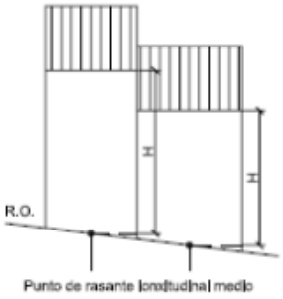
A parcela pode ser:

- *Parcela bruta*: é a superficie total do solo (en m²s) antes de efectuar as correspondentes cesións.
- *Parcela neta*: é a superficie do solo (en m²s) comprendida entre aliñacións e, unha vez efectuadas as cesións correspondentes.

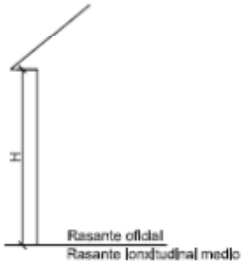
Polo seu carácter de unidade de edificación a construción que se estabeleza nela obterá licenza cun proxecto unitario, suporá un só propietario único ou comunidade de propietarios, será estruturalmente independente da construción das parcelas lindeiras, etc. Naqueles casos en que a ocupación da parcela queira facerse en varias fases, poderá substituírse o proxecto unitario da construción por outro que contemple cando menos a urbanización e ordenación xeral da parcela. A obriga da Administración canto a infraestruturas, adxudicación de número de policía, recollida de lixos domiciliaria, concesión de vales, etc., enténdese estabelecida agás disposición en contrario no ámbito de parcela, debendo resolverse de forma unitaria nos casos de comunidades.

RÚA INCLINADA

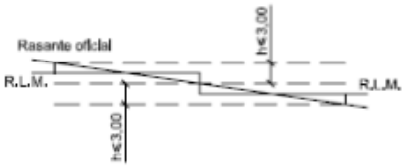




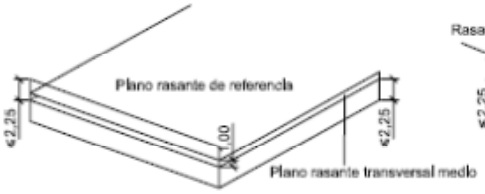
RÚA HORIZONTAL



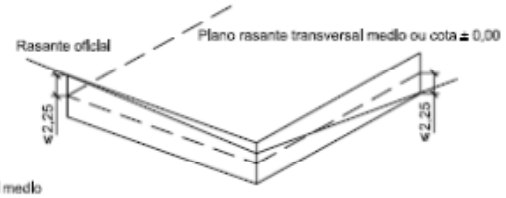
DIVISIÓN EN TRAMOS PARA O CÁLCULO DA RASANTE LONXITUDINAL MEDIA



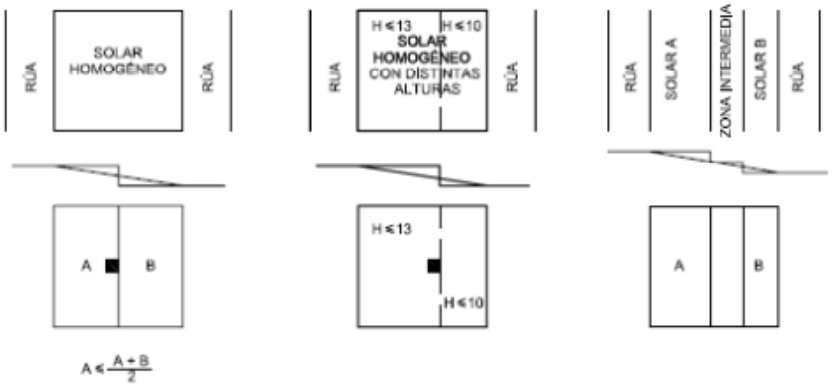
PLANO RASANTE DE REFERENCIA



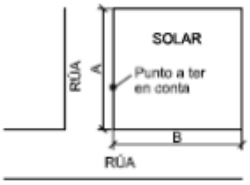
PLANO RASANTE TRANSVERSAL MEDIO

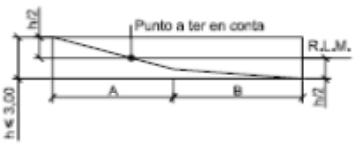


RÚAS DISTINTAS ALTURAS

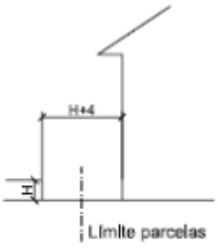


$A \leq \frac{A+B}{2}$





PARCELAS LINDEIRAS CON POSIBLES APERTURAS DE OCOS



– Potencia.–

Enténdese por potencia instalada, a suma total da potencia de todas as máquinas ou elementos dinámicos que interveñen de maneira terminante no proceso industrial ou no proceso específico da actividade. Quedan excluídos do cómputo, todos aqueles elementos que non sexan necesarios para o desenvolvemento da actividade, mais que redundan nunha mellor comodidade dos operarios ou do público como poden ser: calefaccións, aire acondicionado, ascensores, etc.

– Rasantes Oficiais.–

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas definidos nos documentos oficiais. No caso de viarios e espazos libres de uso e dominio público, xa executados, tomarase como rasante o perfil consolidado, agás que o Plan xeral de ordenación municipal defina un novo perfil.

Para os terreos que carecen de contacto coa vía pública, ou os que polo seu tamaño, configuración ou altimetría así o requiran, o Concello indicará as rasantes a considerar con criterios similares ao caso xeral, mais referido á urbanización interior ou á cota natural do terreo.

– Rasante de Referencia (Plano).–

O plano rasante de referencia defínese como un plano horizontal situado a 1'00 m sobre o plano rasante transversal medio dun soar, ou porción del.

Este plano non poderá superar calquera punto das rasantes dun soar en máis de 3'25 m.

– Rasante lonxitudinal (Media).–

Dada a rasante oficial nunha fachada, a rasante lonxitudinal (media) será unha liña horizontal situada no plano da fachada correspondente e que pase pola cota media da rasante oficial no tramo considerado.

A fachada dividirase en tramos para calcular a rasante lonxitudinal media, de maneira que en ningún caso “h” sexa maior de 3 m.

– Rasante Transversal Medio (Plano).–

É a materialización no interior dun soar dos puntos considerados como de cota 0. Atenderase aos seguintes criterios xerais:

A) Cando hai soares lindeiros con planos rasantes a cota inferior e con fachada interior susceptíbel de apertura de ocos, considerarase como rasante a das lindeiras nunha distancia equivalente á diferencia de cotas das rasantes máis catro metros, como mínimo.

B) Non poderán superar calquera punto das rasantes dun soar en máis de 2'25 m.

Determinarase segundo a seguinte casuística:

1. Soares que caian a unha soa rúa:

O plano rasante transversal medio será o plano horizontal definido pola rasante lonxitudinal media. Pode haber varios planos, correspondentes a tramos distintos da rasante lonxitudinal, ou ao cumprimento dos criterios xerais.

2. Soares que caian a dúas rúas non concorrentes:

a) Cando o Plan permita a súa edificación homoxénea de rúa a rúa:

Dividirase o soar en dúas porcións, de tal forma que a superficie da porción ligada á rúa máis alta non sexa superior ao 50% do soar, excluída a caixa de escaleiras e ascensores. En cada porción operarase cos criterios do punto 1.

b) Cando o soar sexa homoxéneo canto á zona, mais con sinalización de cambio de alturas no Plan:

Operarase como no caso anterior, mais as porcións determínaas a propia divisoria de alturas. A caixa de escaleiras e ascensores situarase integramente na porción máis alta.

c) Cando haxa varias zonas sucesivas entre as rúas:

Poderase optar entre adxudicar a cada zona intermedia a rasante lonxitudinal media deducida da intersección da liña que unha as rasantes lonxitudinais medias das rúas cos cambios de zona, ou tamén por igualar a súa rasante á da porción adxacente, sempre que cumpra os criterios xerais.

3. Soares que caian a dúas rúas concorrentes (soares de esquina)

Considerarase a rasante lonxitudinal media con todas as fachadas en continuidade. Unha vez determinada esta e o seu punto de aplicación, o suposto redúcese aos expresados nos puntos anteriores. Entenderase como lindeiro interior o oposto ao punto de aplicación.

4. Soares que caian a unha soa rúa e camiño ao bordo sen rasante oficial.

Considerarase a cota natural destes últimos como se for unha rúa para os efectos de determinar a súa rasante lonxitudinal media real, e aplicarase o suposto que corresponda.

– Recuamento.–

É o ancho da franxa de terreo comprendida entre a aliñación exterior da parcela e a aliñación exterior dos edificios ou calquera corpo voado (tribunas, balcóns ou sopenas), excepto o beirado. Poderase fixar tamén un recuamento aos lindeiros da parcela, leira ou como separación entre edificacións. Se non se atopase reflectido nos planos, a sua medición farase perpendicularmente á aliñación que corresponda, xa sexa de parcela, de edificios, corpos voados, etc.

– Semisoto.–

Enténdese por semisoto o local ou parte do que cumpra as seguintes condicións:

– Que a cara inferior do forxado de teito se atope entre o plano rasante de referencia e o transversal medio.

– Que conte con iluminación e ventilación natural.

– Que estea na proxección vertical dunha construción sobre rasante, sen prexuízo do disposto para os distintos usos.

As partes do local que non cumpran as tres condicións, considerararanse soto ou planta baixa, segundo o caso.

***– Soar**.–*

Considerarase como tal o terreo que reúne as seguintes condicións:

– Estar clasificado como urbano ou acadar a dita condición por execución da planificación correspondente.
– Non estar edificado, estando prevista a súa edificación pola planificación.
– Contar cos seguintes servizos: acceso rodado, encintado de beirarrúas (se, por deseño, procedese), iluminación pública, abastecemento de auga da rede, evacuación de augas á rede xeral de sumidoiros e fornecemento de enerxía eléctrica, todos eles en contía suficiente.

– Soto.–

Enténdese por soto a totalidade ou parte de planta cuxo teito se atopa, en todos os seus puntos, por embaixo da rasante transversal media dun soar.

Para os efectos desta definición debe entenderse como teito a cara inferior do forxado correspondente.

– Superficie de ocupación.–

Expresada en m²s. É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre o solo das aliñacións exteriores e interiores dos edificios, incluso a edificación subterránea (agás que na ficha se indicase algunha excepcionalidade). Desta superficie exclúense os voos permitidos por ordenanza.

– Superficie de teito edificábel.–

Expresada en m²t. indica a suma de todas as superficies cubertas, calquera que for o uso a que se destinen, incluída a construída no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta (non computando para estes efectos aquelas superficies cuxa altura libre estrita sexa inferior aos 1'50 m. cando veña motivada pola disposición da cuberta e sempre que o sinalado nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia non dispoña outra regra), coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior aos 10 m² vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiro ou a instalacións de servizo, como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

En *Solo de Núcleo Rural*, tampouco computarán a superficie construída no subsoto nin a superficie do baixo cuberta adicado ao uso de rocho ou faiado, incluso vivenda, sempre que estea vinculada e conectada interiormente coa mesma vivenda da planta inferior. Se a conexión se efectúa cun local ou planta con uso distinto de vivenda, a dita superficie de baixo cuberta haberá de considerarse como superficie computábel.

Respecto ás superficies abertas ou semiabertas, computaranse cos seguintes criterios:

A. Voos. Ademais dos pechados, computarán nas seguintes proporcións:

100% cando existan paramentos laterais en ambos os lados do voo.

75% cando exista paramento exclusivamente nun dos lados. (Para estes efectos considéranse paramentos laterais os situados a menos de 60 cm do voo).

50% cando non teña paramentos laterais.

B. Plantas baixas. Non computa a superficie de pasaxes, soportais e demais entrantes enumeradas no artigo 200, sempre que cumpran as condicións seguintes:

Que se constitúan na división horizontal do inmóbel como de uso público ou elementos comúns non susceptíbeis de alleamento ou arrendo.

Nos de uso comunitario, que estean abertos ao tránsito, polo que non poderán destinarse ao estacionamento de vehículos, almacenaxe, etc., nin ter pechamentos en máis da metade do seu perímetro. Non se terán en conta para estes efectos os pechamentos transparentes para separar da vía pública.

– Superficie de teito edificábel máxima.–

Expresada en m²t. É a definida na ordenación ou na Ficha de Ordenación correspondente. Nas zonas nas que non se concreta, mais se sinalan aliñacións e altura máxima da edificación, calcúlase multiplicando a superficie de ocupación polo número de plantas que resulten (incluídas a baixa, baixocuberta e baixo rasante) que lle permite o Plan, e descontando a superficie correspondente a pasaxes, soportais ou outros espazos de recuamento obrigatorio previstos no Plan. Tamén deberá terse en conta o sinalado na definición de "Superficie de teito edificábel" deste mesmo artigo sobre as excepcionalidades previstas.

– Superficie total dunha actividade.–

Enténdese por superficie total a ocupada por unha actividade, incluíndo accesos, zona de público, oficinas, aseos do persoal, almacenaxe e calquera outra superficie complementaria.

– Superficie útil dunha actividade.–

Enténdese por superficie útil a ocupación pola actividade obxecto de licenza, excluíndose as oficinas auxiliares, almacén e os servizos propios do persoal, sempre que todas elas estean separadas de maneira permanente daquela.

– Superficie utilizábel baixo cuberta.–

Considerarase como tal, a superficie de planta baixa cuberta cunha altura libre superior a 1'50 m. en Solo Urbano Consolidado; tanto neste tipo de solo como no resto axustarase ao sinalado nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

– Uso dotacional privado: Servizos.–

Enténdense como comprendidas no dito uso as seguintes actividades:

1. As instalacións de compañías fornecedoras de enerxía e comunicacións (Electricidade, Gas, Telefónica, etc...).
2. En zonas de uso dominante industrial ou residencial, complexos cuxa finalidade específica sexa a prestación dun servizo á zona ou polígono.
3. As propias das Corporacións de Dereito Público (Cámaras, Colexios Profesionais...) e Asociacións Profesionais (Sindicatos, Federacións Empresariais...).

Non teñen o carácter de uso dotacional privado os hoteis, as estacións de servizo e, en xeral, as que correspondan a outros supostos estabelecidos na Táboa correspondente de Coexistencia de Usos.

As oficinas, axencias bancarias e hostalaría, poderían admitirse sempre que estean incluídas nun complexo do tipo 2 con uso dominante industrial e a súa actividade teña directa relación coa prestación xeral de servizos á zona.

– Unidades.–

De potencia: Utilizarase o Cabalo de Vapor (CV).

– Volume Existente (VE).–

Edificio construído con anterioridade á redacción deste Plan xeral de ordenación municipal e que, polo seu carácter arquitectónico, histórico, artístico ou ambiental, interesa manter o seu volume actual, así como os elementos que lle confiren o dito carácter. As actuacións permitidas serán as indicadas na ficha correspondente do Catálogo, en concordancia coas disposicións específicas recollidas nestas Normas Urbanísticas.

– Zona Ambiental de Casco Antigo (ZACA).–

Para os efectos destas Normas Urbanísticas, considéranse aquelas zonas que, polo seu parcelario, tipoloxía, etc.. constitúen ámbitos que requiren un tratamento ou protección específica, así como aquelas zonas que se atopan dentro da influencia de Bens de Interese Cultural catalogados. Estas zonas, dadas as súas características, e mentres que non se delimiten e desenvolvan plans especiais de protección e reforma interior, calquera actuación nelas estará supeditada, ademais de á normativa en xeral, ao indicado no capítulo IV do título III, en concordancia co capítulo VI do título II.

Sección terceira

Desenvolvemento do Plan xeral de ordenación municipal.

Art. 9. Competencia.

O desenvolvemento do Plan xeral de ordenación municipal correspóndelle ao Concello. Os particulares poderán promover Plans parciais, Plans especiais, Plans de sectorización e estudos de detalle para o desenvolvemento das previsións do Plan xeral de ordenación municipal, con excepción dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, cuxa formulación lle corresponde ao Consellairo competente en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio ou aos municipios afectados. O Concello facilitaralle ás Corporacións, asociacións e particulares a participación nos procedementos de elaboración da planificación urbanística. A definición dos Sistemas de Actuación para os distintos Polígonos correspóndelle, en calquera caso, ao Concello.

Art. 10. Distritos

Os distritos son ámbitos territoriais de referencia para a ordenación urbana pormenorizada en Solo Urbano, tanto consolidado como Non Consolidado, para facilitar a accesibilidade da poboación, as dotacións e para verificar o cumprimento dos índices de sustentabilidade.

Teñen unha finalidade puramente planificadora, distinta á tradicional figura dos polígonos a que se refire o Art. 123 da LOUGA; son ámbitos de ordenación e non de equidistribución, xa que a equidistribución lévase a efecto sempre en ámbitos dentro de cada categoría de solo.

Art. 11. Sectores.

O Sector é o ámbito territorial de Solo Urbanizábel para os efectos de fixar a súa ordenación detallada polo correspondente planificación de desenvolvemento (Plan Parcial en Solo Urbanizábel Delimitado e Plan de Sectorización en Solo Urbanizábel Non Delimitado), cando non a conteña o Plan xeral de ordenación municipal.

A extensión mínima dos sectores segundo o Art. 49 da LOUGA é de 20.000 m² con excepción do Solo Urbanizábel Delimitado inmediato ao Solo Urbano, no que se poderán delimitar sectores de menor extensión sempre que resulte viábel técnica e economicamente o cumprimento dos estándares urbanísticos.

Art. 12. Plans Parciais.

1. Xeralidades.

Para o desenvolvemento das previsións do Plan xeral de ordenación municipal en Solo Urbanizábel elaboraranse Plans Parciais, con suxeición ás determinacións da lexislación urbanística (Art. 64 da L.O.U.G.A.) e do propio Plan xeral de ordenación municipal.

O Plan parcial conterá en todo caso a delimitación dos Polígonos en que se divida o Sector e determinación do sistema de actuación, debéndose recoller documentalmente o indicado no Art. 65 da L.O.U.G.A. e no propio P.X.O.M..

2. Plans de Iniciativa Particular.

Calquera cidadán, sexa propietario ou non, poderá redactar e elevar á Administración competente para a súa tramitación a planificación de desenvolvemento do Plan xeral.

Os propietarios afectados non só terán o dereito senón o deber de presentar estes instrumentos de desenvolvemento, cando así se contemplasen no Plan xeral, dentro dos prazos estabelecidos para este efecto.

A tramitación destes plans de iniciativa particular non presenta ningunha particularidade respecto aos plans de iniciativa pública.

Os plans parciais e especiais de iniciativa particular, ademais dos contidos que lles son propios, deberán determinar se a obriga de conservar a urbanización, lle corresponderá ao municipio, aos futuros propietarios das parcelas ou aos promotores da urbanización. Por outra banda deben fixar as garantías para o exacto cumprimento dos ditos compromisos polo importe total do custo dos servizos e a execución das obras de urbanización e de conexión cos sistemas xerais existentes, así como, se é o caso, as obras de ampliación.

Art. 13. Plans de Sectorización.

Os Plans de Sectorización elaboraranse para estabelecer as determinacións necesarias para transformar os terreos clasificados como Solo Urbanizábel Non Delimitado no Plan xeral de ordenación municipal.

Estes Plans conterán a delimitación do Sector que será obxecto de transformación de acordo cos criterios básicos estabelecidos polo PXOM, as determinacións propias dos Solos Urbanizábeis así como as de ordenación básica propias do Plan xeral para o Solo Urbanizábel Delimitado, todo isto, de conformidade co disposto nos artigos 66 e 67 da LOUGA.

Art. 14. Planes Especiais.

De conformidade co indicado no Art. 55.2. e en concordancia co Art. 70 da L.O.U.G.A., promoveranse plans especiais de reforma interior (P.E.R.I.), cando desde o plan xeral non se desenvolveran ámbitos do Solo Urbano Non Consolidado.

Así mesmo, efectuaranse plans especiais de infraestruturas e dotacións cando, de conformidade co disposto no Art. 71 da L.O.U.G.A, sexa preciso o estabelecemento e ordenación dos espazos libres públicos e infraestruturas dentro de ámbitos de desenvolvemento como sistemas xerais.

Art. 15. Estudos de Detalle.

Elaboraranse e aprobaranse Estudos de Detalle cando sexa necesario para algún dos obxectivos ou fin previstos no Art. 73 da LOUGA, coas limitacións e condicións expresadas no dito artigo.

Poderán concretarse en Solo Urbano polo propio Plan xeral de ordenación municipal e en Solo Urbanizábel polos Plans Parciais, ordenacións vinculantes rixidamente determinadas, en cuxo caso no poderán realizarse variacións mediante Estudo de Detalle, agás supostos excepcionais.

Art. 16. Documentación mínima dos Estudos de Detalle.

Os Estudos de Detalle conterán, acompañando á Memoria Xustificativa da súa conveniencia e da procedencia das solucións adoptadas, xustificando que non se vulnerase ningunha das limitacións impostas polo artigo 73 da LOUGA, como mínimo a seguinte documentación gráfica e explicativa:

– Planos copia da documentación do Plan que desenvolvan.

– Planos de relación do Estudo de Detalle coa contorna.

– Plano de características da ordenación de volumes, aliñacións e rasantes.

– Plano de parcelas propostas.

– Ficha de características superficiais e volumétricas da ordenación actual e da proposta, con expresión detallada para cada unha das parcelas propostas.

Art. 17. Plan de etapas.

O Plan de etapas dos Plans parciais fixará os prazos para a execución da urbanización en cada Polígono, dentro da previsión temporal deste Plan xeral de ordenación municipal.

Como prazo máximo ordinario para a total execución nos Plans fixarase o de **oito** anos, computado desde a publicación da aprobación definitiva dos Plans Parciais, agás que nos artigos 270. e 271 se sinale outro prazo.

Deberán estabelecerse prazos con criterios similares na definición de Polígonos non fixados polo Plan.

Art. 18. Proxectos de Urbanización.

Os Proxectos de Urbanización terán de axustarse ao disposto no Art. 110 da LOUGA. e 67, 68, 69 e 70 do Regulamento de Planificación, así como á normativa respecto a condicións técnicas que estivera en vigor.

No entanto, e para os efectos de prever espazo suficiente para acoller as redes de servizos urbanos, garantir unha dimensión suficiente para o tránsito peonil, así como posibilitar a plantación de arboredo, exixirá separar as rúas de nova urbanización e para as obras de renovación ou reforma que supoñan un custo superior ao 40% do correspondente a obra nova, que se reserve un espazo para beirarrúas, non inferior ás medidas e proporcións seguintes:

1º. En rúas de 16 m ou máis de anchura e menores de 20 m: dous quintos da anchura total da rúa entre aliñacións, cunha anchura mínima de beirarrúa de 2'25 m.

2º. En rúas de 20 m ou máis e menores de 30 m: dous quintos da anchura total da rúa, cunha anchura mínima de beirarrúa de 3'75 m.

3º. Excepcionalmente, en rúas de 30 m ou máis: un terzo da anchura total da rúa, cunha anchura mínima de beirarrúa de 5 m.

Cando existan plantabandas de terra ou zona verde anexas á beirarrúa pavimentada, computarán como beirarrúa para os efectos do cumprimento das dimensións mínimas anteriores.

Admitiranse solucións que, respectando a anchura mínima de beirarrúas estabelecida para cada suposto, sexan asimétricas, de sorte que, cando menos nunha delas, exista a posibilidade de plantar arboredo.

En rúas de anchura inferior a 16 m procurarase conseguir un espazo para as beirarrúas non inferior aos 2/6 da anchura total, cunha beirarrúa mínima libre de obstáculos de 1'50 m, aplicándose especialmente neste suposto o criterio de asimetría que permita acadar dimensións razoábeis, cando menos nunha das beirarrúas, agás que, por deseño ou dimensións, non sexa posíbel situalas.

Os Proxectos de Urbanización, ademais de axustarse aos artigos citados, deberán respectar os seguintes criterios de calidade, agás solución distinta, debidamente xustificada e que acepte o Concello, así como, con carácter prioritario, o sinalado no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia.

A) Explanación e Pavimentación.

A viabilidade que debe definirse nos Proxectos de Urbanización axustarase ás seguintes características técnicas:

1º) O ancho dos carrís de circulación de vehículos será, en xeral, de 3 m e nunca inferior a 2’50 m. O ancho das bandas de aparcamento farase de 2 m se o aparcamento é en liña, e de 4’50 m se é en batería, agás que teñan un ángulo de inclinación, sendo neste caso non inferior a 4 m.

A definición xeométrica de plantas e perfís dos viarios executarase de acordo coas recomendacións ao respecto da Dirección xeral de Estradas. A dos bordos de calzadas e plataformas cumprirá as recomendacións da Dirección xeral de Estradas para o Proxecto de Intersecións en zonas urbanas.

2º) As sendas peonís terán unha dimensión mínima de 1'50 m. A execución das sendas efectuarase con lousados naturais ou artificiais. As sendas peonís, en si ou a través das calzadas de vehículos, deberán estar designadas para que sexan transitábeis por minusválidos, coches de nenos, etc., estabelecéndose os oportunos vais nos bordos.

3º) As beirarrúas e rede peonil axustaranse, previo formigonado das bases, con 15 cm de formigón en masa de 51 Kg de cemento por m³ e resistencia característica non inferior a 150 Kg/cm². Nas zonas de paso de vehículos, pasarase a un espesor de 25 cm de formigón co correspondente mallazo.

4º) O material de acabado de beirarrúas para peóns será de baldosa tomada con morteiro de cemento de 400 Kg de cemento por m³ de area, con pendente cara a calzada do 2%. O Concello poderá admitir tratamento inferiores en zonas industriais e poderá exixir un material apropiado en zonas centrais ou de carácter de Ambiente de Protección ou Casco Antigo.

5º) O bordo tipo a empregar para delimitar plataformas, beirarrúas con calzada ou beirarrúas con zona de terraza ou verde, será de granito ou de formigón prefabricado, dun dos tipos homologados.

A súa colocación irá precedida da execución dunha caixa de 10 cm de formigón na base e 15 cm cara ao lateral da beirarrúa, como mínimo. O resalte respecto á calzada será de 15 cm, como mínimo.

6º) En zona de garaxes, empregarase bordo achafranado de 4 cm de altura máis 11 cm en plano inclinado.

7º) Admitiranse tamén enlousados para acabado de pavimentación, segundo os diversos usos que se prevean, co obxecto de darlle variedade ás solucións de pavimentación.

8º) As calzadas de vías rodadas efectuaranse cunha sección transversal, con acordo parabólico central con pendente do 1% e pendente en laterais das beirarrúas cara ao bordo do 2%.

9º) As calzadas que teñan que recibir tráfico rodado deberán executarse de acordo co previsto na Instrución de Estradas do Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo.

B) Abastecemento e Distribución de Auga.

1) Vivendas e locais.

O abastecemento e distribución de auga potábel designarase cos seguintes datos básicos como mínimo:

– Zona de vivenda	280 l/hab. y día.
– Zona de comercio, oficinas, equipamentos e industria	40 m³/Ha. y día.

O consumo máximo para o cálculo da rede será de 2'5 veces o consumo diario medio. O deseño poderá conter depósitos reguladores intermedios, nas condicións previstas na regulación vixente. Neste caso, deberá asegurarse o consumo, como mínimo, dun día, e a presión suficiente para abastecer os puntos máis altos da zona a servir. O perímetro de protección da captación terá un radio mínimo de 50 m.

2) Bocas de rega e hidrantes.

Nas zonas de parques, xardíns e espazos libres, estabeleceranse instalacións de rego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha. A localización das bocas de rego será tal que as súas áreas funcionais, medidas de acordo coa presión da rede, cubran o espazo a servir, sendo preceptiva a instalación de rega automática. **Así mesmo, e co fin de economizar o consumo de auga, nos proxectos de urbanización preveranse balsas ou estanques nos espazos libres privados, que permitan o aproveitamento da auga da choiva para a rega**.

Para a rega das calzadas, estabeleceranse as bocas de rega suficientes, de acordo coa presión da rede, para que, con mangueira de 10 m, poidan acadarse todos os puntos.

No deseño dos sumidoiros terase en conta facilitar o rego e limpeza de gabias por auga corrente.

Utilizárase un hidrante de 100 mm por cada 8 Ha. de solo destinado a vivenda (localizado nun punto central e accesíbel) e por cada 4 Ha. nas demais áreas.

As canalizacións de distribución e pezas de empalme serán de fundición gris normal ou dúctil, PVC ou polietileno, cumprindo as especificacións técnicas ao respecto.

C) Saneamento e rede de sumidoiros.

O saneamento e a rede de sumidoiros a incluír nos proxectos de urbanización deberán redactarse de acordo coas preexistencias da rede Municipal e as previsións ao respecto do Concello e das presentes Normas e documentación gráfica, se ben nas novas urbanizacións ou na substitución de redes se deberán instalar redes de saneamento e pluviais separativas.

A conexión dos vertidos das novas actuacións ás redes de saneamento municipais ou aos colectores xerais para o tratamento das augas residuais xeradas en instalacións públicas de depuración suporá a participación do promotor nos gastos de construción ou a ampliación daquelas.

A condución do afluente final até o punto de vertido realizarase, a ser posíbel, por camiños existentes ou en proxecto, sinalándose a súa posición. A rede de sumidoiros seguirá o trazado viario ou espazos libres de uso público. A separación máxima será de 50 m entre sumidoiros ou pozos de rexistro. A pendente mínima en calquera tramo será do 0'5% e a velocidade estará comprendida entre 1 e 3 m/seg., se non se xustifica o emprego de condutores especiais.

Cumprirán, así mesmo, os criterios de deseño e dimensionamento das canalizacións dos apartados de Deseño e Cálculo da Norma Tecnolóxica NTE-ISA. Admitiranse tamén, en calquera caso, á parte da dita Norma, cálculos específicos particularizados da rede, sempre que veñan indicados expresamente nunha Memoria de Cálculo e sexan correctos tecnicamente, segundo as indicacións anteriores.

O material empregado nas conducións de augas fecais será de PVC reforzado, cumprindo en calidade de material, resistencia e sistema de execución de xuntas, as disposicións do apdo. 5.2.2. do Prego de Condicións Técnicas da Dirección xeral de Arquitectura, aprobado polo Ministerio da Vivenda.

Tamén se admitirá canalización de evacuación de formigón ou outro material en condución de augas residuais e pluviais, sempre que xustifiquen debidamente a súa idoneidade técnica, en función do Prego citado. A execución de canalización efectuarase conforme ás indicacións da NTE-ISA nos seus apartados ISA-8, ISA-9, ISA-10 e ISA-11.

Os sumidoiros serán de caixa de correo e peche sifónico. A superficie máxima de recollida de augas pluviais e de rego será de 69 m² por cada sumidoiro. As cámaras de descarga, pozos de rexistro, pozos de resalte e aliviadoiros serán do tipo especificado nas NTE.

Os edificios industriais con vertidos especiais deberán presentar e xustificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función das características das súas augas residuais e de acordo coas instrucións específicas que lle fixen os Servizos Técnicos Municipais.

A Rede terá unhas seccións mínimas de 0'315 m. de diámetro en colectores lonxitudinais accesíbeis por simples cotas. As velocidades oscilarán entre 0'5 m/seg. para formigón vibrotensado, e 5 m/seg. para o resto de materiais. A pendente mínima para evitar sedimentacións será do 0'5% e, en todo caso, a que proceda sobre a mínima, para que a velocidade de cálculo non descenda de 0'5 m/seg.

Nas canalizacións tubulares non se admitirán diámetros superiores aos 0'80 m, a non ser que se trate de obras especiais de aliviadoiros ou sifóns e, neste caso, preveranse pozos de limpeza á entrada e saída da boca especial correspondente. No resto da rede tubular, disporanse pozos de visita ou rexistro a distancias comprendidas entre 30 e 50 m. Asi mesmo, situaranse pozos de rexistro en todas as unións de conductos, cambio de dirección e de pendente.

Situaranse cámaras de descarga na cabeceira dos ramais importantes e, nos que sirvan a varios edificios, a súa capacidade será de 0'5 m³ para as cloacas de 0'315 m, e de 1 m³ para as restantes. Poderase optar por outro tipo de solución (pozos con chave desaugadoiro), sempre que se xustifique e sexa aceptado polos Servizos Técnicos Municipais.

Queda totalmente prohibido verter ou permitir que se vertan, directa ou indirectamente, á Rede de sumidoiros augas residuais ou calquera outro tipo de desfeitos sólidos, líquidos ou gasosos que, en razón da súa natureza, propiedades e cantidade, causen ou poidan causar por si sos ou por interacción con outros desfeitos, algún ou varios dos seguintes tipos de dano, perigos ou inconvenientes nas instalacións de saneamento:

1º. Formación de mesturas inflamábeis ou explosivas;

2º. Efectos corrosivos sobre os materiais constituíntes das instalacións;

3º. Creacións de condicións ambientais nocivas, tóxicas, perigosas ou molestas, que impidan ou dificulten o acceso e/ou o labor do persoal encargado da inspección, limpeza, mantemento ou funcionamento das instalacións;

4º. Produción de sedimentos, incrustacións ou calquera outro tipo de obstrucións físicas que dificulten o libre fluxo das augas residuais, o labor do persoal ou o adecuado funcionamento das instalacións de saneamento.

5º. Dificultades e perturbacións da boa marcha dos procesos e operacións da Planta Depuradora de Augas Residuais, que impidan acadar os niveis de tratamento e de calidade de auga depurada previstos.

6º. Contaminación dos colectores diferenciados de pluviais ou das canles a que estes verten.

Prohíbense vertidos, periódicos ou esporádicos, cuxa concentración, caudal, horario ou cantidade horario de polucionantes exceda durante calquera período maior de 15 minutos, e en máis de 5 veces o valor promedio en 24 horas da concentración caudal horaria ou cantidade horaria de polucionantes, e que poida causar perturbacións no proceso de tratamento das augas residuais. Esta prohibición tradúcese na necesidade práctica, na maioría dos casos, de instalar algún tipo de pretratamento de homoxeneización, e permite controlar o desfeito periódico e esporádico de baños concentrados, esgotados, procedentes, por exemplo, de operacións de tratamento de superficies metálicas tintas, téxtiles, etc.

Na rede de pluviais e antes do seu vertido, deberán colocarse equipos para a separación de graxas e areas.

D) Enerxía eléctrica e iluminación pública.

O abastecemento de enerxía eléctrica e iluminación pública dos Proxectos de Urbanización deberá cumprir as seguintes especificacións técnicas:

1 Exixencias fotométricas:

Niveis de iluminación: En todas aquelas instalacións de iluminación que vaian pasar a ser propiedade e uso público, exixirase como un nivel de 25 lux en servizo para as vías rodadas e un mínimo de 20 lux en servizo para as vías peonís. Considerarase como coeficiente de conservación 0'64.

Uniformidade: En todas aquelas instalacións de iluminación que vaian ser propiedade e uso público, exixirase como mínimo para as redes viarias rodadas unha uniformidade media de 0'66 e extrema de 0'35; e para as vías peonís, unha uniformidade media de 0'50 e extrema de 0'25.

2) Implantación:

Nas zonas urbanas, e tenderase á implantación xeral ao tresbolillo ou pareadas.

3) Tipo de Lámpada:

En todas aquelas instalacións de iluminación que vaian pasar a ser propiedade e uso público, exixirase a instalación de lámpadas de vapor de sodio de alta presión con potencia normal de 51 W para as vías rodadas e de 150 W para vías peonís. Mediante xustificación, que deberá ser aceptada polos Servizos Técnicos Municipais, poderase optar por outro tipo de solución.

Procurarase empregar lámpadas de baixo consumo que faciliten o aforro enerxético.

4) Luminarias:

Deberán cumprir as seguintes condicións:

– Ser de aluminio;

– Ser herméticas;

– Ter cerre de policarbonato en zonas con perigosidade potencial, e de metacrilato en zonas normais.

Os Servizos Técnicos Municipais poderán propor ou admitir outros materiais.

5) Soportes:

Deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ser dunha soa peza, sen soldadura;
- Estar galvanizados en quente, con calidade mínima de 520 g/m² en cinc;
- Estar calculados cun coeficiente de seguridade de 3'5;
- Ter as caixas de bornes e fusíbeis totalmente protexidas.

Os Servizos Técnicos Municipais poderán propor ou admitir outros materiais.

6) Alturas:

As lámpadas de 51 W serán de 10-12 m de altura mínima, e as de 150 W poderán ir sobre columna de 5 ao 6 m de altura.

Os Servizos Técnicos Municipais poderán propor ou admitir outros materiais.

7) Iluminado integrado en edificios:

Admitiranse, debidamente xustificados e cunha clara precisión da calidade de instalación.

8) Tomas de terra:

Exíxense tomas de terra en todo tipo de soportes e armarios.

9) Tendido:

Será sempre subterráneo, con excepción daqueles casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que poderá apoiarse nas fachadas.

10) Cables:

Serán subterráneos e deberán ser sempre de cuberta de neopreno. No caso de iluminación integrada, poderá ser de cuberta de PVC, prevendo sempre que a baixa do tendido de fachada ao subterráneo vaia protexida na súa unión ao solo por cano de aceiro galvanizado, até unha altura de 3 m.

11) Armarios de distribución de iluminado:

Deberán ter cabida para manobra e medida, e dispor de mecanismos necesarios para a redución de nivel de iluminado.

12) Proxecto:

Todos os Proxectos de Urbanización irán acompañados dun estudo de iluminación no que quede garantido o cumprimento das normativas anteriormente citadas, fundamentalmente as exixencias fotométricas. Así mesmo, deberanse ter en conta á hora da elección dos sistemas de iluminación os que permitan o aforro de enerxía, procurando aplicar enerxías alternativas ou renovábeis e limpas, primando a mellora no rendemento dos dispositivos eléctricos e o control de consumo. Para isto estudarase a aplicación de sistemas que permitan o aproveitamento da enerxía solar e/ou eólica, cun necesario estudo de impacto ambiental e urbano no tocante ao deseño.

13) Subministración de enerxía eléctrica:

Para a definición da subministración de enerxía eléctrica axustaranse os proxectos en función das normas dos servizos da compañía subministrada actualmente concesionaria do servizo, ou do servizo que eventualmente puidese substituílo.

Os tendidos eléctricos en Solo Urbano e Urbanizábel de Uso Residencial deberán discorrer subterráneos por terreos de dominio público, preferentemente baixo beirarrúas; ao cruzar as calzadas, os cables protexeranse con canos de fibrocemento ou similar, embebidos en macizos de formigón. No entanto o sinalado, no tocante ás afeccións sectoriais atenderase en especial ao recollido no Art. 154 do R.D. 1955/2000, do 1 de decembro.

Prohíbese expresamente a localización de transformadores, centros ou subestacións de transformación nas vías públicas. Tales elementos deberán instalarse en solo de propiedade privada, debendo o edificio resultante axustarse en todo á ordenanza correspondente á zona onde se sitúe, agás que o Excmo. Concello considere que a dita situación poida realizarse en espazos libres de uso e dominio público, dunha maneira excepcional.

Canto aos centros de transformación exixíbeis, atenderase ao sinalado no Art. 47.5 do R.D. 1955/2000, do 1 de decembro, en concordancia co sinalado no R.D. 1454/2005, do 2 de decembro, no que se refire a potencia, situación, uso etc.

O Proxecto de Urbanización deberá comprender as redes de distribución e centros de transformación, sinalando os percorridos, sección dos cables e situación das casetas, debendo xustificar que se dispón da subministración que garante a potencia necesaria para cubrir a futura demanda de enerxía dos usuarios.

E) Redes de Telecomunicacións e Gas Natural

O proxecto executarase de acordo cos respectivos Servizos de Proxecto das compañías correspondentes e de gas. A rede de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente baixo as beirarrúas e, en todo caso, por terreos de dominio público. As encrucilladas de cables baixo calzadas de circulación deberán estar contidos en canos de maior diámetro, con arquetas nos bordos, de maneira que calquera substitución ou reparación poida facerse sen cortar o pavimento.

Quedan prohibidos os pozos ou arquetas baixo calzadas de circulación.

Independentemente do que expresen as compañías, propóñense a título orientativo, para o deseño de redes de telecomunicacións, as seguintes normas: UNE 133100, da 1 á 5, incluída, para as infraestruturas de telecomunicacións; R.D. Lei 1/1998, modificado polo Art. 5 da Lei 10/2005, do 14 de xuño; R.D. 401/2003, do 4 de abril; e Orde CTE/1296/2003, do 14 de maio sobre as características que terán os edificios para construír e deban unirse ás infraestruturas xerais.

F) Criterios de deseño sobre plantacións

O tratamento dos espazos libres levarase a efecto dependendo do seu carácter público ou privado e da súa función.

Será obrigada a plantación de arboredo ao longo das vías de tránsito rodado e nas peonís, nos estacionamentos de vehículos e nos espazos libres destinados a parques e xardíns de uso público, sempre que o permitan as súas dimensións.

Deberanse plantar especies preferentemente autóctonas, que reforcen o carácter da zona.

G) Criterios sobre recollida de lixos

Se entende por *residuos urbanos* os xerados nos domicilios particulares, nos comercios, nas oficinas e nos servizos, así como todos aqueles que non teñan a cualificación de perigosos e que pola súa natureza ou composición poidan asimilarse aos producidos nos anteriores lugares ou actividades.Dentro de este grupo Terán tamén a consideración de residuos urbanos os procedentes da limpeza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas e praias; animais domésticos mortos; mobles, utensilios e vehículos abandonados; residuos e entullos procedentes de obras menores de construcción e reparación domiciliaria.

Estruturarase obrigatoriamente o sistema comunal de recollida de lixos. Se estas se recollen provisionalmente en recinto dentro das edificacións, deberá estudarse o aparcamento do auto-camión para o momento da recollida se é que sobrepasa a distancia de 70 metros. En caso de adoptarse a solución de contedores fixos no exterior, estes deberán estar situados de maneira que non existan cos aparcamentos de superficie, completos xiros e retornos dificultosos. Estes aspectos deberán considerarse no caso de soterramento dos contedores.

Se entende por *residuos comerciais* os xerados pola actividad propia da venda polo miúdo e por xunto, a hostalaría, os bares, os mercados, as oficinas e os servizos, así como aqueles non perigosos xerados pola industria que, pola súa natureza ou composición, sexan asimilables aos residuos urbanos our municipales. Nestes casos, os produtores están obrigados a entregar os seus residuos a un xestor autorizado para o seu tratamento, ou ben acorllerse ao sistema de recollida e xestión que o ente local competente estableza para este tipo de residuos.

Respecto aos residuos específicos de construcción e demolición, o produtor debe presentar un estudo de xestión dos residuos que debe ser valorado pola entidade local. A xestión dos residuos de aparellos eléctricos e electrónicos faráse a través dos sistemas municipais de recollida selectiva. Os concellos deben entregar os vehículos abandonados para a súa descontaminación.

As taxas a cobrar pola prestación dos servizos de recollida e xestión de residuos urbanos deben garantir o autofinanciamento da entidade local, e o feito impoñible debe ter en conta o volumen e o tipo de residuo xerado polo cidadán suxeito pasivo do tributo.

Sección cuarta
Execución da planificación.

Art. 19. Administración actuante.

A execución deste Plan, e dos que no seu desenvolvemento se aproben, realizarase pola Administración actuante, que é o Concello, sen prexuízo do disposto na LOUGA sobre competencia da Comunidade Autónoma.

As actuacións, obras e servizos que leve a cabo o Estado ou a Comunidade Autónoma para dotar dalgún dos sistemas xerais, ou dos seus elementos, ou de equipamentos comunitarios, no territorio deste Plan, son operacións de execución del.

O Concello poderá asumir o exercicio da acción expropiatoria dos bens afectados cando coopere á execución das obras e servizos que realicen outras Entidades Públicas para a dotación de sistemas xerais, ou dos seus elementos, ou de equipamentos comunitarios, conforme ás previsións deste Plan.

Para a execución do Plan poderán constituírse sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas na política urbanística.

Art. 20. Concesións para equipamentos.

Sobre o solo destinado a equipamentos comunitarios que se adquiriron pola Administración, por calquera título de Dereito Civil ou Administrativo, incluso a cesión obrigatoria gratuíta, poderá outorgarse concesión para ser destinado o dito solo ao equipamento comunitario previsto no Plan. Esta concesión non poderá ter unha duración superior a cincuenta anos, nin conferir ao concesionario dereito de renovación ningún.

Art. 21. Sistemas de Actuación.

O presente Plan xeral de ordenación municipal define o sistema de actuación para a totalidade de Polígonos en Solo Urbano e os Sectores de Solo Urbanizábel Delimitado. A subdivisión en unidades de planificación parcial, conterá a definición do sistema de actuación correspondente.

O Concello optará por algún dos Sistemas de Actuación do artigo 126 da LOUGA, de acordo cos criterios do Art. 127 da LOUGA.

Cando, a iniciativa particular, propoña un Sistema diferente ao de Compensación, o Concello analizará a súa oportunidade e viabilidade en función da súa coherencia coa execución da planificación xeral, urxencia, capacidade económica e de xestión, e demais aspectos de relevancia.

Art. 22. Patrimonio Municipal do Solo.

Considéranse implícitas entre as propostas deste Plan as operacións tendentes ao incremento do Patrimonio Municipal do Solo como instrumento urbanístico para conseguir as finalidades previstas no artigo 177 da LOUGA e os seguintes obxectivos:

– Obtención de solo para sistemas xerais, locais, ou elementos fundamentais da estrutura orgánica do territorio.

– Adquisición de terreos relacionados coa utilización recreativa de elementos naturais, áreas forestais, contornas a protexer por razóns paisaxísticas, arqueolóxicas, ou outras.

– Intervención en áreas nas que concorran circunstancias que recomenden a intervención pública polas súas especiais características de interese arquitectónico, necesidade de rehabilitación ou renovación ou escasa incidencia da iniciativa privada; exemplo significativo deste grupo son as Zonas Ambientais de Casco Antigo.

– Intervención na regulación do mercado da vivenda e do Solo Industrial.

Os obxectivos descritos considéranse á marxe da clase do solo na que se enclaven os terreos e do seu sistema de obtención.

Art. 23. Actuacións urbanísticas de iniciativa particular.

1. Prescindindo de que se trate de Solo Urbano ou Urbanizábel, as actuacións dos particulares que supoñan urbanización dos terreos deben suxeitarse ás disposicións previstas para as actuacións sistemáticas, polo que deberán achegar a documentación precisa para a tramitación e, especialmente, a adicional descrita no artigo 74 da LOUGA, co grao de precisión que se determine no punto seguinte. Para calquera actuación que requira a comunicación a interesados deberá achegarse a documentación do punto 2.b.

2. **a)** Memoria Xustificativa da necesidade ou conveniencia da actuación deberá coordinarse coas disposicións do Plan xeral de ordenación municipal, Parcial ou Especial correspondente.

b) Relación que detalle nome, apelidos e dirección dos propietarios afectados, así como de calquera outro interesado ao que legalmente sexa necesario notificar, resulta imprescindíbel para a boa marcha da tramitación. Exíxense, independentemente dos datos catastrais e rexistrais, os correspondentes a titulares reais, perfectamente depurados e acompañados dun plano de propiedades existentes asignadas a cada propietario, con expresión dos seus domicilios a efectos de notificacións. A comprobación de erros nesta lista determinará a suspensión da tramitación do documento. Acreditarase a aceptación polos propietarios que representen máis do 50 % da superficie do ámbito.

c) Sobre o modo de execución das obras, deberá realizarse un adianto das correspondentes ao Proxecto de Urbanización.

Respecto da súa futura conservación, estabeleceranse as modalidades de conservación máis adecuadas. Como criterio xeral, a conservación por parte do Concello efectuarase unha vez recibidas as obras de urbanización, aínda que poden apreciarse circunstancias que recomenden o estabelecemento de Entidades de Conservación ou outros sistemas para o mantemento convenido entre Concello e particulares. Entre as circunstancias citadas, poden citarse as seguintes:

– Que o Polígono non fora urbanizado na súa totalidade;

– Que non exista continuidade entre a cidade e o polígono en cuestión, con polígonos intermedios aínda non recibidos;

– Que a urbanización, polo seu deseño e funcionalidade, non permita unha conservación estándar sen percorrer a medios especiais.

d) Sobre os compromisos, haberán de sinalarse, en primeiro lugar, os prazos de execución das obras de urbanización, compromiso a renovar ou adaptar, no momento da aprobación das obras de urbanización.

– Deberán concretarse as responsabilidades derivadas, sobre protección ao desaloxo de residentes.

– Igualmente ten que concretarse a construción, se é o caso, de edificios destinados a dotacións comunitarias non incluídas entre as obrigas xerais impostas pola Lei.

– Outra cuestión a concretar refírese ás modalidades de conservación antes citadas.

e) Garantías do exacto cumprimento dos compromisos que se manterán en tanto persistan as obrigas dos promotores, abarcando, como mínimo, a recepción definitiva das obras de urbanización. Para estes efectos enténdese como garantía a constitución dunha fianza do 20 % do custo previsíbel das obras de urbanización correspondentes ao Polígono. Se non estivese redactado o Proxecto de Urbanización, tomarase como base a previsión económica do Plan parcial, en caso do Solo Urbanizábel Delimitado ou do Plan especial, en caso do Solo Urbano Non Consolidado. En Solo Urbano Consolidado, farase unha estimación razonada. Para aqueles ámbitos desenvolvidos desde o plan xeral, as previsións económicas que figuran nel. En todo caso, revisarase polo Concello en función de módulos obxectivos para evitar infravaloracións.

Poderase pospor a constitución da garantía ao momento de presentación do Proxecto de Compensación.

A dita fianza será independente da estabelecida para a execución simultánea de obras de urbanización e edificación, polo que deberán sumarse as dúas, debendo garantir o 20 % o promotor (Xunta de Compensación, etc.) e o 150 % o promotor da obra concreta de urbanización.

f) Medios económicos de toda índole. Fundamentalmente, referido á determinación das fontes de financiamento necesarias.

3. As actuacións en Solo Urbanizábel Non Delimitado, ademais das prescricións dos puntos anteriores, cumprirán co disposto no Título V.

4. En cualquier caso y para cualquier clase de suelo, será de aplicación lo dispuesto en el punto 2 del artículo 106 de la L.O.U.G., salvo aquellas vías o c aminos recogidos en la documentación gráfica del P.G.O.M., incluso planos de información (IRV).

CAPÍTULO II

RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO.

Sección primeira
Clasificación do Solo.

Art. 24. Definición de límites.

A clasificación de solo estabelécese en planos a escala 1:2.000, e desenvolve o solo clasificado como Urbano e Solo Urbanizábel Delimitado con determinacións dende o PXOM, en xogo á parte, a escalas 1:1.000.

Os límites entre as distintas clasificacións coinciden, na maioría dos casos, con:

1. Elementos físicos concretos (eixes ou bordos de viais existentes, camiños, canles, etc.).

2. Límites xa estabelecidos pola planificación anterior.

3. Infraestrutura viaria por executar ou proposta nas anteriores Normas Subsidiarias de Planificación Municipal.

Ante calquera dúbida de interpretación de límites, poderase solicitar unha definición ao Concello, que a concretará a través dos seus Servizos Técnicos.

A representación gráfica varía en función das distintas formas de presentar os planos, aínda que sempre nas correspondentes lendas poden identificarse os conceptos que se describen a continuación:

A. Solo Urbano

O seu límite defínese con maior precisión no xogo de planos correspondente ao Solo Urbano a escala 1:1.000.

B. Solo Rústico

As distintas categorías desenrólanse no Título VI destas Normas. Reflíctense nos planos a escala 1:2.000.

Ao tratárense de modalidades de protección concorrentes, recóllense conxuntamente as derivadas das calidades propias do solo e as que dependen de elementos a protexer existentes ou previstos. Cada unha delas, en función da súa natureza, gráfase como unha superficie cunha contorna determinada, ou un elemento puntual ou lineal, ao que se vincula un ámbito pola lexislación sectorial específica ou pola normativa propia deste Plan xeral de ordenación municipal.

Cando o grafado se superpoña en Solo Urbano ou Solo Urbanizábel, a clasificación corresponderá a estes tipos de solo, se ben deberá respectarse a protección indicada en canto ás afectacións correspondentes..

C. Solo Urbanizábel

Diferenciáronse as categorías de Solo Urbanizábel Delimitado e Non Delimitado; polo que respecta ao primeiro, sinálanse os Sectores que se consideran en execución por cumprir as disposicións legais para iso. O límite dos Sectores de Solo Delimitado e o das áreas do Non Delimitado figura nos planos a escala 1:1.000, 1:2.000 e 1:5.000.

Art. 25. Conversión en Solo Urbano.

A conversión en Solo Urbano do Solo Urbanizábel operarase pola execución do correspondente Plan Parcial, a medida que se realicen todos os elementos exixidos polo el.

Tras a data de incorporación ao Solo Urbano, poderán admitirse algúns acabados ou terminacións que, en caso de que dependan da iniciativa particular, a súa execución deberá ser garantida mediante prazos fixados e aval bancario correspondente ao custo das obras por executar.

A data de incorporación ao Solo Urbano será a que sirva para a determinación das obrigas derivadas da súa consideración como tal Solo Urbano; ben sexan de carácter fiscal ou calquera outro. A dita data coincidirá coas seguintes:

1. No Sistema de Compensación: a de sinatura da acta de recepción estabelecida no artigo 180.3 do Reguamento de Xestión ou normativa que o substitúa.

2. Nos demais Sistemas: a de recepción provisional das obras por parte da Administración.

Art. 26. Solo Urbano.

O Plan xeral de ordenación municipal clasifica como Solo Urbano o que pola súa situación, urbanización, ou inclusión lexítima en áreas consolidadas pola edificación, merece a súa consideración como Solo Urbano, de acordo co disposto na LOUGA ao respecto. A execución da planificación parcial ou especial supón a incorporación dos Polígonos do Solo Urbanizábel ao Solo Urbano Consolidado.

Dentro desta clase de solo, sinálanse aqueles ámbitos de solo considerados como Non Consolidados, por seren necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, así como aqueles terreos sobre os que o planificación prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente e as áreas de recente urbanización xurdida á marxe da planificación. A execución dos correspondentes Polígonos no Solo Urbano Non Consolidado suporá a súa incorporación ao concepto de Consolidado.

As Modificacións Puntuais da ordenación en Solo Urbano Consolidado que supoñan cambios radicais na ordenación e procesos de renovación urbana, poden provocar a súa consideración como Solo Urbano Non Consolidado.

Art. 27. Solo Urbanizábel.

Este Plan xeral de ordenación municipal clasifica como Solo Urbanizábel o que, segundo o disposto no artigo 14 da LOUGA., non ten a condición de Solo Urbano, de Núcleo Rural, nin de Solo Rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos estabelecidos na Lei. Establécense dous categorías:

– *Solo Urbanizábel Delimitado ou inmediato*: É o comprendido en sectores delimitados e que teñan estabelecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do Plan Xeral estime adecuados para ser urbanizados.

– *Solo Urbanizábel Non Delimitado ou diferido*: Integrados polos demáis terreos que o Plan xeral clasifique como Urbanizábeis.

No *Solo Urbanizábel Delimitado*, este Plan xeral de ordenación municipal contén as seguintes determinacións:

a) Delimitación de zonas e réxime xeral de cada unha delas;

b) División do territorio en Sectores para o desenvolvemento deste Plan xeral de ordenación municipal en Plans Parciais oe Especiais, segundo o caso;

c) Densidade estimada de vivendas, en función do equipamento comunitario e edificabilidade. Ningún caso debe superar as 70 vivendas por hectárea no Solo Urbanizábel Delimitado contiguo ao Solo Urbano;

d) Disposicións específicas ás que se condicionan os Plans Parciais;

e) Aproveitamento de cada un dos Sectores. A edificabilidade total de cada sector non superará o 0,85 m²t/m²s no Solo Urbanizábel Delimitado contiguo ao Solo Urbano ao ser Marín un municipio con poboación superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, e 0,30 m²t/m²s no resto do Solo Urbanizábel Delimitado.

Art. 28. Conversión en Solo Urbanizábel Delimitado.

A conversión dun terreo en Solo Urbanizábel Delimitado pode producirse por revisión da estratexia de actuación ou mediante Plans de Sectorización; en ningunha circunstancia se poderá superar a edificabilidade de 0'30 m²t/m²s..

As revisións da estratexia de actuación terán as seguintes características:

a) Incorporarán, preferentemente, os terreos previamente clasificados como Solo Urbanizábel Non Delimitado, cuxa delimitación de Sectores efectuarase mediante Plans de Sectorización. A incorporación de terreos clasificados como solo Rústico de Protección Ordinaria requirirá a debida xustificación.

b) Seguirán os criterios xerais utilizados para definir a estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio, agás que se trate dunha revisión do Plan xeral

c) Suporán a consideración dese Solo como un ámbito xa pechado para efecto dos mecanismos de repartimento do aproveitamento. Os novos terreos incorporados constituirán, polo tanto, un novo ámbito, para os ditos efectos.

Art. 29. Solo Rústico.

Este Plan xeral de ordenación municipal clasifica como Solo Rústico aqueles terreos que deben ser obxecto de conservación e protección por:

a) Os seus valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou forestais.

b) A súa suxeición a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público de acordo coa lexislación sectorial.

Estes motivos de protección poden ser concorrentes, circunstancia que o sistema de protección estabelecido no Plan ten en conta ao cualificar as distintas categorías desta clase de solo.

O Solo Rústico serve de marco a actividades relacionadas co gozo do medio natural, que supón un complemento e extensión das propias do Solo Urbano, polo que pode ser obxecto de accións concretas que potencien as súas características protexíbeis. As ditas accións poden estar orientadas á erradicación de actividades inadecuadas ou á mellora das súas condicións naturais para o seu mellor uso público.

Os Plans Especiais que se elaboren, ben no desenvolvemento deste Plan xeral de ordenación municipal, ben dentro dos previstos pola normativa rexional ou os de carácter nacional, estabelecerán as súas determinacións de forma coordinada coas deste Plan xeral, podendo servir de base para a modificación da actual normativa en aspectos puntuais, se se considera necesario para a mellor consecución dos obxectivos de protección perseguidos.

Art. 30. Réxime de Solo detallado.

Para cada clase de solo contemplaranse nestas Normas capítulos específicos que desenvolven o réxime urbanístico que lles é propio.

Sección segunda
Usos globais e estrutura orgánica do territorio.

Art. 31. Definición de límites.

Os usos globais e a estrutura orgánica do territorio estabeleceranse graficamente en planos elaborados cos mesmos criterios que a clasificación do solo, expostos no artigo 24.

Art. 32. Usos Globais.

Distinguíronse seis tipos fundamentais de uso dominante para o municipio: o residencial, o industrial, o núcleo rural e o rústico, definíndose este último por exclusión respecto aos anteriores e os sistemas xerais, o sistema xeral portuario e o sistema xeral de defensa nacional.

Distinguiuse entre solo residencial desenvolvido (todo o Solo Urbano Consolidado, Solo Urbano Non Consolidado, excepto o PERI-1 e dous sectores R-2 e RHT-1) e non desenvolvido (todo o resto do Solo Urbanizábel). Neste tipo de solo, o uso predominante é o uso mesturado: corresponde á mestura de residencia, comercio, servizos e pequenas actividades de servizos, propias das zonas urbanas centrais.

As zonas verdes de certa entidade que non constitúen sistemas xerais non se sinalaron, entendendo que debe acudirse ao plano de aliñacións do Solo Urbano ou da planificación parcial para a súa definición precisa, tendo a consideración de sistema local.

Art. 33. Comunicacións.

Comunicacións viarias

O esquema de rede básica que constitúe o sistema xeral de comunicacións viarias sinalouse graficamente nos planos correspondentes.

O esquema ten un carácter adimensional, podéndose admitir pequenas correccións de trazado nos correspondentes proxectos de urbanización, que deberán así mesmo definir as seccións e as solucións concretas de enlaces.

Art. 34. **Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes.**

– *Parques urbanos*.

Indicaranse os espazos libres que constitúen parques urbanos de sistema xeral, non incluíndo polo tanto as reservas propias da planificación parcial nin as zonas verdes de Solo Urbano de carácter sectorial. Inclúense tamén as *Áreas de Ocio* destinadas ao paseo, relaxamento, xogos ou actividades ao aire libre

Art. 35. **Sistema Xeral de Equipamento Comunitario.**

Sinaláronse aqueles centros ao servizo de toda a poboación deste carácter e aínda que a súa contorna se cingue a súa disposición actual, o seu carácter non é dimensional, por ser centros susceptíbeis de ampliación ou cambio de situación, definíndose o seu réxime con precisión na parte do Plan que desenvolve o Solo Urbano. Inclúense tamén as *Áreas de Ocio* destinadas a ocio cultural, deportivo ou recreativo.

Dentro delo,sinalaranse aquelas instalacións e obras fundamentais da estrutura do territorio que teñen unha situación dispersa, como depósitos xerais de abastecemento de auga, etc.

Art. 36. **Sistema Xeral Portuario.**

Sinalouse como tal o porto actual coa súa zona de servizo, ao igual que o porto deportivo de Aguete, debéndose desenvolver mediante o correspondente Plan Especial.

Art. 37. **Sistema Xeral de Defensa Nacional.**

Sinaláronse como tales os terreos pertencentes á Escola Naval Militar.

Sección Terceira

Sistemas Xerais e Locais.

Art. 38. **Sistemas Xerais.**

A estrutura xeral e orgánica do territorio está integrada ademais de polos usos globais e instalacións fundamentais polos elementos seguintes, determinantes do proceso urbano, e que constitúen Sistemas xerais:

a) Sistemas Xerais de Comunicacións;

b) Espazos Libres destinados a Parques Urbanos;

c) Equipamentos Comunitarios;

d) Sistema Xeral Portuario;

e) Sistema Xeral de Defensa Nacional.

Só nos supostos concretamente previstos nestas Normas, a alteración dalgún dos Sistemas xerais ou as modificacións na intensidade dos usos exixirá a Revisión ou a Modificación do Plan xeral de ordenación municipal.

De conformidade co disposto no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, sobre *Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia*, os espazos libres destinados a parques urbanos deberán reunir as condicións fixadas nestas Normas Urbanísticas para teren a consideración de espazo libre exterior de calidade.

Art. 39. Sistemas Locais.

A estrutura orgánica do territorio compleméntase polos seguintes elementos determinantes, a escala local, do proceso urbano:

a) Sistema viario local;
b) Espazos libres e xardíns públicos;
c) Estacionamentos;
d) Dotacións comunitarias.

A previsión destes elementos, designados xenericamente nestas Normas co nome de Sistemas Locais, completa, no ámbito local, os Sistemas xerais e prolonga a este nivel, nunha ordenación coherente, a continuidade dos obxectivos asignados aos Sistemas xerais.

A ordenación dos Sistemas Locais que se faga en Plans Especiais, de Reforma Interior ou en Plans Parciais, deberá ser coherente cos Sistemas xerais e coas previsións sobre edificabilidade e usos, co fin de manter a relación entre sistemas e previsións a que este Plan responde.

Os sistemas locais de espazos libres e xardís públicos deberán reunir as condicións fixadas nestas normas urbanísticas para teren a consideración de espazo libre exterior de calidade.

Art. 40. Obtención do solo destinado a dotacións públicas.

A Administración actuante poderá obter o solo correspondente a dotacións públicas por cesión obrigatoria, expropiación forzosa, ocupación directa, permuta forzosa ou convenios urbanísticos que recollan outras modalidades.

Outras Administracións poderán utilizar a expropiación dentro das súas competencias, principalmente en Solo Rústico.

En caso de actuacións en Solo Urbano ou Urbanizábel que se deban adiantar á obtención normal do solo por execución sistemática, poderán propiciarse convenios de cesión de uso dos terreos sen renuncia aos dereitos de titularidade, até o momento da execución do Polígono en que estean incluídos os terreos.

As dotacións locais incluídas en Polígonos con aproveitamento lucrativo que se executen mediante os Sistemas de Cooperación, Concerto, Compensación ou Concesión de obra Urbanizadora, obteranse como resultado de reparcelacións ou proxectos de compensación e os seus dereitos adxudicaranse nos ditos ámbitos.

As dotacións locais de Solo Urbano non incluído en Sectores ou Polígonos poderán obterse por expropiación, permuta forzosa ou convenio urbanístico, agás que se considere necesaria a posterior delimitación dun Polígono. Nese caso, deberase estudar a inclusión ou non do ámbito no Solo Non Consolidado.

Art. 41. Titularidade e afectación do solo.

O solo que o Plan afecta a dotacións públicas queda vinculado a tal destino. A titularidade e afectación pública, ao uso xeral ou ao servizo público e, por esta titularidade e destino, a aplicación do réxime xurídico propio do dominio público opérase unha vez adquirido o solo pola Administración, por calquera dos títulos con eficacia traslativa, incluída a expropiación forzosa, permuta forzosa, ocupación directa, ou cesión gratuita nos casos en que proceda por Lei. En tanto non se efectúe a dita adquisición, continuará de propiedade privada, mais vinculado ao destino sinalado.

A titularidade e afectación pública non exclúe a posibilidade da concesión do dominio público respecto daquelas dotacións públicas en que tal modo de xestión ou aproveitamento sexa compatíbel coa natureza do ben e os obxectivos deste Plan.

Art. 42. Sistema Xeral de Comunicacións.

O Plan estabelecerá as determinacións no ámbito xeral, sen prexuízo da súa ulterior precisión ou desenvolvemento en detalle dos Sistemas Xerais de Comunicación e da contorna destes sistemas. Dentro do Sistema Xeral de Comunicación atópase o Sistema Xeral Viario.

Sistema Xeral Viario.

O Sistema Xeral Viario comprende as instalacións e espazos reservados para manter os adecuados niveis de mobilidade e accesibilidade dentro do Concello.

O seu réxime será o que corresponda, con suxeición á lexislación vixente, segundo se trate de vías estatais, autonómicas, provinciais ou municipais.

Ademais das limitacións estabelecidas pola lexislación de estradas respecto a edificacións, construcións instalacións e usos, sen prexuízo delas, estabelécense por este Plan xeral de ordenación municipal as seguintes:

– En *Solo Urbano*, as derivadas do uso específico asignado no Plan, de conformidade co sinalado na Lei 25/1988, do 25 de xullo, de Estradas e o seu Regulamento, así como a Lei 4/1994 do 14 de setembro de Estradas de Galicia.

– En canto á *PO-11,* deberá terse en conta:

1º A liña de edificación da marxe dereita é a definida pola Lei e Regulamento, non podendo ser rebasada por ningún elemento construtivo, incluso subsoto ou solos, sendo a súa situación a 25 m da aresta exterior da calzada. A pesar do exposto, cumprirá aterse ao indicado no Plan especial do porto, de recente aprobación.

2º A liña de edificación na marxe esquerda será a consolidada pola edificación existente, non sendo nunca menor a 8 m desde o eixe da vía.

3º Na zona de servidume non se permiten zonas pavimentadas para novos viarios ou aparcadoiros, agás casos excepcionais.

4º Os novos accesos ou a súa modificación deberán cumprir co indicado no Título III, Uso e Defensa das Estradas, Capítulo II, Accesos do Regulamento Xeral de Estradas e O.M. do 16-decembro-1997 (BOE 24-xaneiro-1998).

5º Os accesos rodados, incluso viarios, sempre que sexa posíbel, faranse por vías secundarias e non pola PO-11.

As interseccióǹs coa estrada de calquera das rúas que accedan a ela contará con visibilidade de parada e de cruzamento, tal e como define a Instrución de Trazado 3.1.-IC, aprobada polo Ministerio de Fomento, Orde do 27 de decembro de 1999. O radio mínimo dos bordos da conexión de rúas de nova apertura ou reforma das existentes en contacto coa Rede de Estradas do Estado, será de 15 metros, sen prexuízo de que a O.M. precitada poida dispor condicións de deseño diferentes.

6º Os pechamentos entre o bordo exterior da zona de servidume e a liña límite de edificación unicamente poderán ser diáfanos.

7º A sinalización tanto horizontal como vertical impedirá os xiros á esquerda de saída ou entrada a aparcadoiros, permitíndose unicamente se existen carrís de almacenamento e espera no centro da vía ou glorietas.

8º Prohíbese a realización de publicidade visíbel desde a zona de dominio público da estrada, sen prexuízo do disposto na Sección 5ª do Regulamento relativo a rótulos e anuncios, sen que se permitan carteis que poidan producir o deslumbramento.

9º A iluminación de tramos de estrada farase conforme ao sinalado nas “Recomendacións para a iluminación de estradas e túneles” (ano 1999).

10º Cualquera obra ou instalación tanto en dominio público da estrada PO-11 como no ámbito da afectación que se pretenda realizar deberá obter previamente a autorización ou informe do Ministerio de Fomento.

As novas construcións coa fronte á estrada do Estado, antes do outorgamento de licenzas de edificación, deberán xustificar os estudos correspondentes de determinación de niveis sonoros esperábeis, debéndose dispor os medios de protección acústica imprescindíbeis, en caso de superárense os limiares recomendados (Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído).

11º Todas as redes de servizos deberán desenvolverse integramente fóra da zona de dominio público, sen prexuízo dos casos excepcionais previstos pola lexislación sectorial (excepto conexións con servizos existentes).

12º Estarase ao sinalado no artígo 12 da Lei de Estradas en canto ao control preventivo municipal.

13º Será de aplicación o Capítulo IV da Lei 25/88 de Estradas e o Regulamento que o desenvolve.

14º Será preceptivo e vinculante o informe ou autorización, no seu caso, para calquera modificación no uso e dominio público e/ou na modificación do contacto calzada-beirarrúa no seu caso (entre elas o estabelecemento de aparcadoiros, vaos, variación de liñas de bordo etc.).

– Canto ás *PO-313*, *PO-546* y *PO-551:*

Mentres non se redacte un proxecto de ordenación do tráfico na travesía urbana correspondente, cuestión que deberá ser informada pola S.X. de Planificación e Proxectos da D.X. de Obras Públicas da Xunta de Galicia, quedan prohibidos os giros á esquerda nas rúas de nova apertura.

– En *Solo Urbanizábel Delimitado*, as indicacións vinculantes para a redacción do correspondente Plan Parcial ou Especial en que se inclúa;

– En *Solo Rústico*, este Plan xeral por razóns de Ordenación, sinala as correspondentes franxas de edificación e afectación, conceptuadas como "Solo Rústico Especialmente Protexido á Vías de Comunicación", nas que se indica un réxime específico.

– En canto ao *Solo Urbanizábel, Núcleo Rural e a súa zona de expansión, e Solo Rústico*, teranse en conta a Lei 4/1994 do 14 de setembro de Estradas de Galicia e a Ordenanza Reguladora do Uso e Defensa das Estradas Provinciais da Deputación de Pontevedra, así como as disposicións indicadas en canto as aliñacións correspondentes.

Art. 43. Sistema Xeral de Espazos Libres.

Nas áreas de parque urbano, sen perder en ningún caso a natureza de uso e dominio público, admítense edificacións complementarias que non reborden a ocupación do 5% da superficie do parque en servizo no momento en que se proxecten aquelas. A súa altura máxima será de 10 m. Admitiranse corpos singulares de até 15 m, regulándose o seu número previo informe dos Servizos Técnicos Municipais.

Art. 44. Sistema Xeral de Equipamento Comunitario.

Nestas áreas, os parámetros son os recollidos na documentación gráfica a escala 1:1.000, así como os usos permitidos, que se poden simultanear.

Art. 45. Sistema Xeral de Defensa Nacional.

As obras axustaranse ás Ordenanzas reflectidas nesta Normativa e aos Plans do Ministerio de Defensa redactados ao respecto.

Art. 46. Sistema Xeral Portuario.

As obras permitidas axustaranse aos Plans Especiais de Ordenación do Espazo Portuario que foran ou o sexan redactadas pola Autoridade Portuaria competente. Estarase ao sinalado no artigo 217.

Sección cuarta

Afinidade e incompatibilidade de Usos.

Art. 47. Alcance.

O Plan xeral de ordenación municipal propón a seguinte sistemática para a regulación de usos:

– En *Solo Urbano,* os usos pormenorizados correspondentes a súa zonificación, (usos de referencia) determínanse no xogo de planos correspondente.

Para a posibilidade de implantar un uso concreto debe consultarse a "Táboa de usos coexistentes co de referencia", que estará anexa ao artigo 131.

– En *Solo Urbanizábel Delimitado*, cada Sector ten un uso dominante ou predominante, definido no artigo 263. O redactor da planificación parcial estabelecerá os usos pormenorizados ou de referencia, de acordo co estabelecido no *Cadro de afinidade e incompatibilidade* e as limitacións do artigo 275 e seguintes.

A posibilidade de implantación de usos concretos nas parcelas, unha vez definidas estas, farase coa mecánica do punto anterior.

– En *Solo Rústico*, dentro dos usos permitidos pola Lei e nas condicións de tramitación específicas desta clase de solo, estabelécense maiores limitacións por ser un solo protexido na súa maioría.

Art. 48. Cadro de afinidade e incompatibilidade.

Para o Solo Urbanizábel Delimitado, atravesa usos dominantes ou predominantes situados na parte superior do cadro, con usos e tipoloxías características dos Sectores e Zonas do Solo Urbanizábel, situados na parte esquerda do cadro.

Art. 49. Limitacións do cadro.

Para unha maior eficacia do cadro, a listaxe debería ter un carácter exhaustivo, imposíbel de lograr no marco do Plan xeral de ordenación municipal. Ha de entenderse, pois, como unha aproximación suficiente, na maioría dos casos.

Cando se susciten accións que comporten a introdución de unidades de uso do solo non previstas na listaxe correspondente, ou que, pola súa intensidade de uso, supoñan unha diferenza cualitativa sobre as actividades listadas, deberán analizarse as regulacións específicas que para cada clase de solo o Plan estabelece, e as xerais que se deducen da lexislación vixente. Se con iso non fose suficiente, redactarase un Plan Especial dos previstos no Art. 68 da LOUGA, no que se determinará en que medida a introdución do uso non previsto no cadro ha de supor un impacto no medio no que pretenda asentarse.

Art. 50. Regulación detallada en cada clase de solo.

Unha regulación máis detallada dos usos previstos atópase nos capítulos das Normas que desenvolven cada clase de solo. En caso de contradición, prevalecerá o disposto na Norma específica de cada clase de solo sobre o disposto no cadro.

Igualmente, regularase nelos a intensidade dos usos compatíbeis co dominante, e, nas Normas de Uso, as condicións que deben darse para que sexa posíbel a coexistencia de usos distintos nunha determinada situación.

Art. 51. Vivendas de Protección Pública.

O Concello velará polo cumprimento do estabelecido no artigo 47, apartados 10 e 11 da LOUGA respecto a reservas e porcentaxe de vivendas de protección pública, en concordancia co disposto na Lei 6/2008, do 19 xúnio. Complementará a iniciativa particular, se é necesario, mediante a formulación de Programas Municipais de Solo, ou calquera outro método encamiñado a este fin. Para iso estabelécense as seguintes medidas:

En Solo Urbanizábel Delimitado, sinaláronse unha serie de Sectores que, de conformidade co artigo 57.2 da LOUGA, serán obxecto de desenvolvemento urbanístico preferente; No entanto, os terreos do patrimonio municipal do solo nos que o Plan xeral de ordenación municipal ou o planificación do seu desenvolvemento prevexa a construción de vivendas, terán o destino previsto no artigo 177 da LOUGA. En *Solo Urbanizábel Non Delimitado*, tamén será preceptivo aplicar o disposto no artigo 47.12 da LOUGA.

CADRO DE AFINIDADE E INCOMPATIBILIDADE EN SOLO URBANIZÁBEL DELIMITADO (anexo ao artigo 48)				
Uso pormenorizado	**A**	**B**	**C**	**D**
1 Vivenda Unifamiliar	#	S	#	#
2 Vivenda Colectiva	S	3	#	#
3 Residencia de estudantes	S	1	#	#
4 Residencia de anciáns	S	1	#	#
5 Pensións	S	S	#	#
6 Hoteis e moteis	S	S	S	S
7 Talleres domésticos	S	S	S	S
8 Talleres de artesanía de servizo	S	S	S	S
9 Talleres de servizo	S	#	S	S
10 Industria local	#	#	S	#
11 Industria xeral	#	#	S	#
12 Garaxes e aparcadoiros	S	S	S	S
13 Estacións de servizo	S	S	S	S
14 Talleres do automóbil	S	S	S	S
15 Cocheiras e hangares	#	#	S	S
16 Comercio detallista tradicional	S	#	S	S
17 Autoservizo	S	#	S	S
18 Estabelecementos por seccións	#	#	S	S
19 Cash & Carry	#	#	S	S
20 Venda directa de fábrica	#	#	S	S
21 Almacenado	S	#	S	S
22 Conxuntos Comerciais	2	#	S	S
23 Oficinas	S	S	S	1
24 Servizos profesionais	S	S	S	S
25 Gardaría	S	S	1	S
26 Centros Escolares	S	S	4	1
27 Academias	S	S	4	1
28 Consultorios e Dispensarios	S	S	1	S
29 Clínicas	S	S	#	#
30 Tanatorios	#	#	#	#
31 Espectáculos públicos	S	#	#	
32 Espectáculos e actividades deportivas	S	S	1	S
33 Estabelecementos públicos	S	S	S	S
34 Estabelecementos especiais	S	S	#	S
35 Outras actividades	S	#	#	S
36 Templos	S	S	#	#
37 Comunidades relixiosas	S	S	#	#

Uso dominante ou predominante do Sector ou zona

A. Residencial Xenérico;
B. Residencial Unifamiliar;
C. Industrial;
D. Terciario.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
1 Permitido como dotación do sector
2 En Sectores RHT
3 Só para as vivendas de promoción pública
4 Formación profesional e talleres ocupacionais

CAPÍTULO III

ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

Art. 52. Adquisición do dereito a urbanizar.

1º. A aprobación definitiva deste Plan determina a adquisición do dereito a urbanizar dos propietarios dos terreos clasificados como Solo Urbano e que non estean incluídos en Plans Especiais de Reforma Interior.

2º. En terreos incluídos no P.E.R.I., o dereito a urbanizar dos propietarios adquirirase coa súa aprobación definitiva.

3º. Nos terreos clasificados como Solo Urbanizábel non desenvolvido, coa Aprobación Definitiva do correspondente Plan parcial.

Art. 53. Prazos para o exercicio do dereito a urbanizar.

Os prazos para o exercicio do dereito a urbanizar serán os seguintes:

a) Nos Polígonos que, en Solo Urbano y Solo Urbanizábel, delimita este Plan, fíxanse os prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.

b) En Polígonos que se fixen posteriormente en Solo Urbano, ou os da planificación parcial en Solo Urbanizábel Delimitado, fixaranse tamén os prazos de acordo con criterios de racionalidade e coherencia, tendo en conta o estabelecido no artigo 17.

c) Nestes e no resto dos terreos, en tanto non se fixen os Polígonos, suponse adquirido o dereito ao aproveitamento urbanístico desde a data de Aprobación Definitiva deste Plan.

Cando se conceda licenza para execución simultánea da urbanización e a edificación, considérase ampliado o prazo que corresponda até a data de caducidade da licenza, sempre que esta se solicite antes de concluír o prazo para o exercicio do dereito a urbanizar.

Art. 54. Adquisición do dereito ao aproveitamento urbanístico.

O cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización nos prazos fixados no artigo anterior, supón a adquisición do dereito ao aproveitamento urbanístico.

A aceptación das obras de urbanización por parte da Administración, tal e como se describe no artigo 69, considérase suficiente para a adquisición do dereito ao aproveitamento urbanístico.

Art. 55. Prazos para a solicitude da licenza de edificación.

Os prazos para a solicitude da licenza de edificación, agás especificación en contrario polo Plan, son os seguintes:

- En parcelas con usos privados: ..... 5 anos
- En parcelas calificadas como dotación privada ..... 8 anos
- En parcelas calificadas como industriales, almacén ..... 6 anos

Os Plans Especiais, Plans Parciais e Polígonos poderán propor, xustificadamente, prazos distintos aos xerais.

Art. 56. Adquisición do dereito a edificar.

A concesión de licenza de edificación determina a adquisición do dereito a edificar.

Art. 57. Prazos para o exercicio do dereito a edificar.

Os prazos para o exercicio do dereito a edificar, unha vez adquirido, serán os expresados na licenza de edificación, de acordo co criterio do artigo 64 destas Normas.

Art. 58. Adquisición do dereito á edificación.

A edificación concluída ao amparo dunha licenza non caducada e conforme coa Ordenación Urbanística, supón a adquisición do dereito á edificación por parte dos titulares, quedando incorporada ao seu patrimonio.

Art. 59. Terreos non edificados e edificados parcialmente.

1. Considéranse terreos non edificados os seguintes:

– As parcelas que sendo susceptíbeis de edificación en parte ou na totalidade da súa superficie, non están edificadas ou contan con construcións nas seguintes circunstancias:

a) Declaración de ruína.

b) Poidan considerarse como provisionais polo seu carácter de permanencia limitada no tempo e facilidade de traslado a outra localización.

c) Que o seu valor sexa inferior ao 5% do valor da parcela na que se asenta.

– As parcelas que non son susceptíbeis de edificación (espazos libres privados, etc.), cando non estean urbanizadas conforme ao disposto na planificación.

2. Considéranse terreos edificados parcialmente os que, estando construídos, non acadaron a superficie de teito edificábel máxima permitida polo Plan.

3. As parcelas cualificadas como industriais que sexan ocupadas por actividades que, pola súa natureza, se desenvolvan ao aire libre (secadoiros, almacenamento de intemperie, chatarrarías, etc.) considéranse edificadas para estes efectos.

4. Non se impón un prazo para o cumprimento do deber de edificar nos seguintes casos:

– En parcelas industriais e dotacionais, cando o construído supere o 30% da superficie de teito edificábel máxima, e o resto responda ao criterio de ser utilizado para futuras ampliacións.

– Os terreos incluídos no apartado 2 deste artigo.

Título II

Disposicións comúns ás clases de solo.

CAPÍTULO I

INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO.

Sección primeira
Disposicións Xerais.

Art. 60. Actos suxeitos a licenza.

Están suxeitos a previa licenza os seguintes actos:

1. As obras de construción de edificacións e instalacións de todas as clases de nova planta.

2. As obras de ampliación de edificios e instalacións de todas as clases existentes.

3. As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de todas as clases existentes.

4. As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalacións de todas as clases existentes.

5. As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios.

6. As obras e os usos que se teñan que realizar con carácter provisional, aos que que se refire a Lei do solo de Galicia.

7. Os movementos de terra, tales como desmontes, explanacións, escavacións e terrapléns, as obras de instalacións de servizos públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, exceptuando que estes actos fosen detallados e programados como obras a executar nun proxecto de urbanización definitivamente aprobado ou de edificación que dispoña de licenza outorgada.

8. A primeira utilización ou ocupación dos edificios e instalacións en xeral.

9. A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizos ou outras análogas.

10. O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de todas as clases existentes.

11. A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.

12. A demolición das construcións, agás nos casos declarados de ruína inminente.

13. As instalacións subterráneas dedicadas a aparcadoiros, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servizos públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.

14. A extracción de granulados para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos a concesión ou autorización administrativa.

15. As actividades extractivas de minerais, líquidos, e de calquera outra materia, así como as de vertidos no subsolo.

16. As obras de construción de infraestrutura civil, agás que estes actos fosen detallados e programados como obras a executar nun plan especial ou nun instrumento de ordenación territorial, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial aplicábel.

Quedan excluídas da preceptividade da licenza as obras de mantemento das obras públicas.

17. As construcións nas zonas de dominio público, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial aplicábel.

18. A instalación ou radicación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes, agás que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados e nas zonas expresamente previstas para a dita finalidade.

19. As cortas e os abastementos das árbores que constitúan masa arbórea, espazo boscoso, arboredo ou parque, haxa ou non planificación aprobado, agás as autorizadas en solo rústico por órganos competentes en materia agraria e/ou forestal.

20. A instalación de invernadoiros.

21. A colocación de carteis e paneis de propaganda visíbeis desde a vía pública, sempre que non estean en locais cerrados.

22. Os pechamentos e valados de predios.

23. As parcelacións urbanísticas, agás que estean contidas nun proxecto de compensación ou reparcelación aprobado.

24. As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, agás as autorizadas polo organismo competente en materia agraria e/ou forestal.

25. As instalacións e construcións de carácter temporal destinadas a espectáculos e actividades recreativas.

26. Calquera intervención en edificios declarados como bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.

27. E, en xeral, o resto dos actos que sinalen os plans, as normas ou as ordenanzas.

Art. 61. Alcance e contido da licenza.

1) As licenzas entenderanse outorgadas agás o dereito de propiedade sen prexuízo do de terceiros, e non poderán ser invocadas polos particulares para excluir ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que incorran no exercicio das actividades correspondentes.

2) As licenzas entenderanse outorgadas con acordo ás condicións xerais estabelecidas na vixente lexislación, nas presentes Normas e nas expresadas no acto de outorgamento, así como ás implícitas definidas polo Plan, segundo a clase e destino do solo e as condicións de edificabilidade e uso.

3) Non poderá xustificarse a vulneración das disposicións legais ou normas urbanísticas no silencio ou insuficiencia do contido da licenza.

4) En todo caso, o outorgamento de licenza non implicará para o Concello responsabilidade ningunha polos danos e perdas que poidan producirse con motivo ou ocasión de actividades que se realicen en virtude delas.

5) A licenza de obras non exime da obtención de calquera outra exixíbel pola lexislación vixente de carácter xeral ou municipal.

6) De forma excepcional, o Concello poderá conceder licenza para usos, obras ou instalacións provisionais, sempre que non supoñan dificultade para a execución da planificación de desenvolvemento, en Solo Urbanizábel Non Consolidado, Solo Urbanizábel Delimitado e Sistemas xerais, coas seguintes condicións:

- **a)** Que non se atopen expresamente prohibidos polo Plan ou a lexislación.
- **b)** Que se entenda xustificado o obxecto da licenza e teña un carácter provisional, deducíbel da súa permanencia limitada no tempo e facilidade de traslado a outra situación.
- **c)** Compromiso do propietario de finalizar o uso, retirar a instalación, ou proceder á demolición, cando o acordar o Concello, sen dereito a indemnización, de conformidade co indicado no artigo 102 da LOUGA.

A autorización, baixo as condicións indicadas, aceptadas polo propietario, farase constar no Rexistro da Propiedade, conforme ao estabelecido na lexislación hipotecaria.

Art. 62. Solicitude de licenza.

A solicitude formularase no impreso oficial correspondente, dirixido á Alcaldía e subscrito polo interesado ou por persoa que lle represente, cos datos acreditativos da personalidade e domicilio do solicitante e a situación e circunstancias da parcela, así como da actividade, obra ou instalación para a que se solicite licenza.

Coa solicitude acompañaranse os documentos que, segundo a natureza da licenza, se determinen nos artigos seguintes.

O formato de presentación dos ditos documentos é o DIN – A4.

Art. 63. Outorgamento de licenzas.

O procedemento de outorgamento de licenzas é o estabelecido na lexislación vixente de réxime local, sen prexuízo do indicado no Art. 195 e seguintes da LOUGA e concordantes co Regulamento de disciplina urbanística de Galicia.

Art. 64. Iniciación e caducidade.

As actividades autorizadas pola licenza deberán iniciarse dentro do ano seguinte á notificación do acto de outorgamento, agás que se condicione expresamente o comezo das obras nun prazo diferente, e non poderán suspenderse por prazo superior a seis meses. Os ditos prazos poderán prorrogarse con acordo ao réxime estabelecido no apartado 2 do artigo 197 da LOUGA e concordantes do Regulamento de disciplina urbanística de Galicia.

O Concello sinalará no acto de outorgamento un prazo para a terminación da actividade autorizada pola licenza, en función da complexidade da obra e da proposta contida na solicitude de licenza polo promotor.

Transcorridos os prazos de iniciación, suspensión ou terminación e, se é o caso, as prórrogas, as licenzas quedarán caducadas, previa instrución de expediente e declaración para o efecto. Porén se transcorridos tres anos desde o outorgamento da licenza sen que as obras se iniciasen, considerarase caducada por ministerio da Lei, de conformidade co sinalado no artigo 197.3 da LOUGA.

No poderán concederse prórrogas se se tivese modificado o Réxime Urbanístico vixente no momento do outorgamento da licenza, ou se tivese acordado no Sector de que se trate a suspensión de licenzas, ao amparo do disposto nos artigos 77 e 117 da LOUGA.

Sección Segunda
Disposicións específicas sobre Licenzas de Obras.

Art. 65. Clasificación.

As licenzas de obras de edificación clasifícanse nas seguintes categorías:

A) LICENZAS PARA OBRAS DE NOVA PLANTA.

B) LICENZAS PARA OBRAS DE REFORMA:

Conceptuaranse como tales:

1. As obras de reforma, ampliación e modificación de estrutura e aspecto exterior das edificacións, sempre que no sexan obras das enumeradas como menores;
2. Construción ou instalación de servizos, cociñas, escaleiras, condutos, etc., en tanto que modifiquen elementos comúns do edificio;
3. Instalación ou modificación de ascensores e montacargas;
4. As obras de tabicaría polas que se varíe substancialmente o destino das edificacións ou se modifique o número de vivendas;
5. As obras inicialmente consideradas como menores, mais cuxa intensidade ou escala fagan aconsellábel, a xuízo do Concello, a súa conceptuación como obras de reforma ou nova planta, ou as obras menores acumuladas ou sucesivas sobre unha mesma edificación.

C) LICENZAS PARA OBRAS MENORES:

Cualifícanse como obras menores as que non resulten incluídas nos apartados anteriores e, especialmente, as seguintes:

1. Obras que requiren proxecto visado e dirección facultativa:
   – Construcións de barracóns e quioscos para exposición e venda.
   – Instalación de marquesiñas para comercio.
   – Construción de pozos e fosas sépticas (admítense sistemas homologados en substitución de proxecto).

2. Obras que requiren dirección facultativa:
   – Estabelecemento de cercas ou valados de precaución de obras.
   – Construción de pontes, estadas e similares para obras de construción.
   – Execución de catas, pozos e sendeiros de exploración.
   – Acodalamento de fachadas.
   – Modificación de balcóns, repisas, elementos saíntes.
   – Demolición de edificios dunha planta e con altura inferior a 4 m. ou exentos dunha soa planta (exíxense dous xogos de fotografías adicionalmente).
   – En edificios colectivos, os que supoñan cambio de situación ou aumento de número de elementos de fontanaría (vertedeiros, baños...).

3. Obras que non requiren dirección facultativa:
   – Colocación de rótulos, bandeiras e anuncios luminosos.
   – Colocación de anuncios excepto os situados sobre a cuberta dos edificios.
   – Colocación de postes.
   – Colocación de toldos.
   – Construción, reparación e supresión de vais nas beirarrúas.
   – Ocupación provisional da vía pública.
   – Traballos de nivelación que non alteren en máis de 1 m. as cotas naturais do terreo, cando non afecten a vías ou canles públicos.
   – Construción ou instalación de barracóns de obra.
   – Reparación de cubertas e azoteas.
   – Pintura, estuco e reparación de fachadas de edificios non incluídos en catálogos de interese histórico artístico ou sen ordenanza especial.
   – Colocación de portas e persianas en aberturas.
   – Colocación de reixas.
   – Construción reparación ou substitución de canalizacións de instalacións, desaugadoiros e albanais.
   – Derriba de cubertos provisionais dunha planta e de menos de 50 m². de superficie.
   – Pintura de patios e medianeiras que non dean á vía pública e non precisen estadas.
   – Branqueo, empapelado, pintura e estuco de habitacións, escaleiras e portais.
   – Reparación e substitución de pisos.
   – Demolición e construción de tabiques ou mostradores.
   – Colocación de escaiolas e chapados.

As solicitudes de licenza de obras menores requiren para a súa tramitación ir acompañadas dun documento no que se describan, escrita e/ou graficamente, as obras; con indicación da súa extensión e situación, así como un presuposto delas. Nos supostos en que se exixa proxecto ou dirección, presentaranse os correspondentes documentos asinados por un facultativo competente, e visados polos colexios profesionais respectivos, e a folla de dirección visada polos correspondentes colexios profesionais. En ningún caso se considerarán como obras menores as intervencións en bens catalogados, requirindo sempre para calquera actuación que os afecte, a presentación do correspondente proxecto redactado por técnico competente, que contará coa autorización previa da *Consellaría de Cultura e Turismo*, mediante a achega da documentación necesaria, de acordo co Art. 10 do Decreto 39/2007, do 8 de marzo, da Xunta de Galicia.

Art. 66. Sinalización de aliñacións e rasantes.

- Antes do comezo das obras, solicitarase o sinalización das aliñacións e rasantes que correspondan.
- Fixado o día e hora para a sinalización, deberá presentarse un técnico competente no lugar indicado, representando á propiedade.
- A sinalización marcarase no terreo con referencias precisas, que se indicarán nunha acta de reformulación duplicada, asinada polo facultativo municipal. A copia entregarase ao interesado, quedando o orixinal no expediente.

Art. 67. Documentación da licenza de obras.

1. Cando, con acordo ao Proxecto presentado, a edificación do inmóbel destínase especificamente a estabelecementos de características determinadas, non se concederá licenza de obras sen autorización previa de apertura.

2. Coa solicitude de licenza de obras de nova planta, ampliación ou reforma de edificios existentes, acompañaranse os seguintes documentos:

a. Copia compulsada da Escritura de Propiedade, debidamente rexistrada, do terreo onde se pretende edificar, ou documento equivalente que acredite a titularidade, se así o requirise o Concello.

b. Se o solicitante da licenza non é o titular, documento notarial que acredite a súa representación.

c. Cédula urbanística, se estivese implantada. Se se carece dela, e nos casos nos que se considere necesario, achegarase levantamento topográfico da totalidade do terreo afectado pola edificación, tanto o que sexa soporte físic como o que a ela se vincule por supor aquela a materialización do aproveitamento correspondente. O dito levantamento deberá incluír os datos necesarios para a fixación do aproveitamento, estará subscrito por un técnico competente e debidamente visado polo Colexio Profesional correspondente. Poderá exixirse con determinación das súas coordenadas UTM referidas á rede básica municipal.

d. Cando proceda, documentación referida á vinculación entre o aproveitamento que se materializa coa execución do Proxecto e o aproveitamento do patrimonio dimanante da titularidade do terreo ou terreos afectados. En calquera caso, quedará garantida a obtención pola Administración dos terreos que, de acordo cos Plans de Ordenación e a lexislación vixente, deban ser de titularidade pública.

e. Dous exemplares do proxecto técnico visado, acompañado dos cuestionarios de estatística e fiscalía exixidos. Se se exixise a tramitación perante outros organismos pedirase maior número de exemplares.

f. Oficios de direccións facultativas debidamente visados.

g. Cando proceda, escritura de mancomunidade de patios, inscrita no Rexistro da Propiedade. Se as parcelas foran dun mesmo propietario, deberá acreditarse a constitución dunha servidume recíproca de mancomunidade de patio, irrenunciábel e irredimíbel mentres estea edificada algunha das parcelas, suxeita á condición suspensiva de que se transfira calquera delas.

h. Previsións de prazo de execución da obra.

3. O Proxecto ao que se refire o apartado anterior conterá os seguintes documentos:

a. Memoria na que se describan e indiquen os datos non representados graficamente nos planos. Ademais, cando no edificio tiveran que exercerse actividades industriais, deberán consignarse as características e situación destas. Igualmente, incluirá un resumo de características relativas á superficie e volume fixados, número de vivendas, altura de cornixa, voos de balcóns e saíntes, dimensións dos patios, presuposto final e descomposto segundo os módulos de valoración resultantes, etc.., para os efectos demostrativos do cumprimento da Ordenación aplicábel. Deberá especificarse a superficie de teito edificábel prevista en cada unha das zonas de uso definidas pola planificación, que afecten ao ámbito do proxecto para os efectos do cálculo do aproveitamento. Este último aspecto non será necesario no Solo Rústico.

b. Planos de situ, a escalaación mínima 1/1000, de cimentación, saneamento, das distintas plantas, seccións necesarias para a definición do edificio, alzados correspondentes a cada fachada, planta de cubertas e de estruturas; todos eles a escala mínima 1/100, sendo as plantas, no caso de vivendas, a escala mínima 1/50, e planos de instalacións a escala mínima 1/100. Deberá incluírse información gráfica da fronte de rúa correspondente, con situación de arboredo, servizos e mobiliario urbano.

c. Prego de condicións e presuposto.

d. Os demais documentos exixidos por disposicións vixentes.

4. Poderá limitarse a documentación precisa á exixida para un proxecto básico, en cuxo caso a licenza non amparará a iniciación da obra sen que previamente se presente e aprobe o proxecto de execución referido á totalidade das obras ou ás distintas fases en que se vaia executando.

5. Para as licenzas de obras de reforma ou de ampliación, deberán presentarse os documentos correspondentes a obras de nova planta e que sexan precisos para a reforma ou ampliación que se pretende. Por outra parte, definirase perfectamente o estado actual mediante plantas, seccións e alzados (admitíndose a fotografía como substitución dos alzados), así como o uso ou actividade a que vai destinarse o local reformado ou ampliado.

Art. 68. Modificacións.

1. As obras autorizadas pola licenza executaranse con estrita suxeición ao proxecto técnico nos extremos fundamentais, entendéndose como tales os comprendidos no anexo resumo da memoria, permitíndose variacións de detalle que, sen contravir ordenanzas, se adapten ás necesidades do momento.

2. Na documentación a presentar á terminación das obras se constaten todas as variacións que se teñan efectuado durante o seu transcurso, así como o presuposto real das obras executadas, que deberá ser debidamente visado.

Art. 69. Condicións previas ou simultáneas á licenza de obras: Cesión, equidistribución e urbanización.

1. Naqueles terreos nos que sexa necesario cumprir cos deberes de cesión, equidistribución ou urbanización, procederase da seguinte maneira en relación coa licenza de obras:

a) No referente á cesión, os terreos incluídos en Polígonos non poderán obter licenza de construción até o acceso pola Administración á súa titularidade. En actuacións illadas en Solo Urbano, estarase ao disposto no artigo 67, punto 2, apartado d).

b) Nos Polígonos con necesidade de equidistribución, non poderá concederse licenza de construción até que acade o grao de firmeza en vía administrativa o acto de aprobación do proxecto de equidistribución ou reparcelación.

En zonas nas que exista esta problemática, mais que en principio non se teñan incluído en Polígonos, poderá delimitarse un novo Polígono, sen que isto supoña modificación da planificación. Unha vez delimitado o Polígono, non poderá concederse licenza até o momento expresado no parágrafo anterior.

c) Respecto ás obras de urbanización de parcelas que non tiñan a condición de soar, deberán realizarse previamente á solicitude de licenza de edificación.

Se redactase proxecto por parte dos Servizos Técnicos Municipais respecto do tramo en cuestión, as obras atenderanse ao previsto no citado proxecto.

En caso de que non existise proxecto municipal, deberase acompañar ao proxecto de construción o correspondente proxecto de urbanización, cos niveis de precisión e deseño exixidos con carácter xeral para eles, cuxas determinacións deberán axustarse ás normas municipais ao respecto.

Pode tamén simultanearse a execución das obras de urbanización coa edificación propiamente dita. Neste caso, a Administración concederá licenza se, polo estado de realización das obras de urbanización, a Administración considera previsíbel que, á terminación da edificación, a parcela de que se trate contará con todos os servizos necesarios para ter a condición de soar. Poderá optarse pola presentación dun proxecto de urbanización independente do de construción, que en todo caso deberá presentarse previa ou simultaneamente a este.

A aceptación das obras de urbanización, construídas de acordo cos proxectos de urbanización citados, será condición previa para a concesión da licenza de primeira ocupación, exixídonse os mesmos requisitos e certificados estabelecidos no artigo anterior, así como obtidos os enganches das Compañías Subministradoras.

A dita aceptación supón a simple consideración de que as obras de urbanización son suficientes para a utilización dos edificios, e é un concepto independente da recepción provisional ou definitiva das obras.

2. As obras de reposición e mellora da urbanización de parcelas que ten a condición de soar, se son de escasa entidade, non se considerarán como obstáculo para a adquisición do dereito ao aproveitamento urbanístico, se non existen factores concorrentes de cesión ou equidistribución.

Neste caso, serán de aplicación os prazos estabelecidos no artigo 55, e condicionarase a licenza á execución simultánea das obras de reposición ou mellora con criterios similares aos expostos no punto primeiro, apartado c).

3. Estarase ao sinalado no Art. 23. apartado e). en canto ao depósito ou aval bancario.

Art. 70. Outras obrigas do propietario ou promotor.

O propietario está obrigado a:

1. Pór en coñecemento da Administración Municipal os nomes dos técnicos que dirixan as obras.

2. Instalar no lugar das obras, en sitio visíbel desde a vía pública, o cartel oficial da licenza.

3. Non ocupar o espazo público lindeiro, agás o disposto sobre valado de protección no artigo 155. Non se permite por tanto o depósito de materiais, instalación de grúas, elementos auxiliares, etc., no espazo de dominio público. Os sistemas construtivos da cimentación axustaranse tamén a estes criterios, non tolerándose escavacións ou formación de noiros en terreo público para facilitar as obra, obxecto de licenza. En casos xustificados e excepcionais, o Concello poderá estabelecer tolerancias ao respecto.

4. Cursar á Administración Municipal, con arranxo ao modelo oficial se o houber, unha parte no momento de enrase das fábricas á altura do teito da planta baixa, á parte da necesaria comunicación para inspección previa á concesión de licenza de primeira ocupación.

5. Construir ou repor a beirarrúa fronteira á parcela, sen prexuízo das obrigas de urbanización simultánea a que se aludían no artigo anterior.

6. Repoñer ou indemnizar os danos que se causen ao solo e voo da vía pública.

7. Retirar os materiais sobrantes, estadas, cercas e barreiras que aínda non o foran.

8. Repoñer o arboredo danado e colocar a placa distintiva do nº de policía correspondente á parcela, así como a rotulación da rúa cando se trate de parcelas situadas en extremos de calquera rúa (con arranxo ao modelo oficial).

Art. 71. Terminación das obras.

1. Terminadas as obras ou instalacións, o titular da licenza, porá en coñecemento do Concello mediante o oportuno escrito ao que deberá acompañar:

a) Certificado expedido polo facultativo ou facultativos directores das obras, no que se acredite ademais da data da súa terminación, ou que estas se realizaron co proxecto ou as súas modificacións aprobadas (ver Art. 68.) e que están en condicións de ser utilizadas.

b) Liquidación das obras de urbanización executadas ao amparo do disposto no Art. 40 do Regulamento de Xestión, cunha Memoria descritiva e documentación gráfica das obras realmente executadas.

c) Documentación redactada pola Dirección Facultativa que recolla e defina con precisión a edificación no seu estado definitivo, cos planos de instalacións e servizos.

d) Achegarase copia da Escritura de Declaración de Obra nova e, se é o caso, División Horizontal.

e) Documentación acreditativa de que a obra ou instalación está dada de alta para os efectos da contribución territorial urbana.

2. Comunicada a terminación das obras ou instalacións, e tras a inspección realizada polos servizos técnicos Municipais, propoñerase a concesión da licenza de ocupación, uso ou posta en servizo destas. Se se observase algún defecto, comunicarase a folla de reparos correspondente para a enmenda das deficiencias observadas.

3. Ao outorgarse a licenza de ocupación procederase á devolución do depósito ou cancelación do aval bancario constituído, conforme ao disposto no artigo 69, se non se atopasen pendentes de execución ou de pagamento algunhas das obras, reparacións o gastos cuxo importe garantirá o depósito, en cuxo caso a súa devolución non terá lugar até que as ditas obras teñan sido executadas e satisfeitas.

Sección Terceira
Outras Licenzas.

Art. 72. Documentación da licenza de obras de urbanización. (Excluídos proxectos de urbanización).

Coa *solicitude de licenza de obras de urbanización*, acompañaranse, por triplicado os seguintes documentos:

a) Plano de situación a escala igual ou superior a 1:1.000.

b) Proxecto técnico (construtivo).

c) Xustificante de ter depositado a fianza correspondente á realización das obras, que en ningún caso será inferior ao 150 % do importe estimado destas.

A dita fianza devolverase unha vez concluídas as obrigas do promotor e como mínimo, unha vez recibidas definitivamente as obras por parte do Concello nos casos de urbanización de espazos públicos.

O *proxecto técnico* estará integrado como mínimo polos seguintes documentos:

a) Memoria descritiva das características da obra ou servizo con detalle dos cálculos xustificativos das dimensións e materiais proxectados.

b) Plano de situación das obras e instalacións en relación co conxunto urbano e co Plan de Ordenación no que estean incluídas.

c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro, no que se indique a edificación e arboredo existente, así como os servizos e servidumes existentes e a súa restitución (no seu caso).

d) Plano de perfís dos terreos.

e) Planos acoutados e detallados das obras e servizos.

f) Presupostos das obras e das instalacións con resumo xeral.

g) Prego de condicións económico-facultativas, con indicación da orde de execución, así como dos prazos das distintas etapas e do prazo total.

Art. 73. Parcelación.

1. En Solo Rústico estaráse ao sinalado no artigo 206 da LOUGA.

2. Será posíbel a concesión de licenza de parcelación dun terreo cando a proposta cumpra as disposicións que lle sexan de aplicación sobre o tamaño de parcela, fronte de fachada, forma, etc.

3. Na parcelación de terreos construídos, as parcelas resultantes deberán cumprir o estabelecido para corpos construtivos respecto a recuamentos, edificabilidade máxima, distancias a lindeiros, etc.

4. Coa solicitude de licenza de parcelación acompañaranse os seguintes documentos:

a. Memoria na que se faga referencia ao Plan que estabeleza as condicións de parcelación, describíndose a parcela a parcelar, e se xustifique xurídica e tecnicamente a operación de parcelación. Nela xustificaranse, se é necesario, os aspectos referidos a edificabilidade e aproveitamento contidos no punto primeiro deste artigo.

b. Deberanse describir as parcelas resultantes con expresión da súa superficie e características.

c. Plano de situación ou emprazamento a escala non inferior a 1:2.000.

d. Plano topográfico de información a escala 1:500, no que se sitúen os lindes da parcela e se representen os elementos naturais e construtivos existentes.

e. Plano de parcelación acoutado á mesma escala.

f. Certificación rexistral da titularidade e cargas e, se é o caso, de parcelas non matriculadas, o testimuño dos títulos xustificativos das respectivas titularidades.

5. Agrupacións de parcelas, aínda que non necesitan licenza de parcelación propiamente dita, deben ser comunicadas ao Concello previamente a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

Art. 74. Movemento de terras.

1. Coa solicitude de licenza acompañaranse os seguintes documentos:

a) Plano de situación a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico da parcela a escala 1:500, indicando coutas, edificación e arboredo existente e a posición das parcelas ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén.

c) Plano das superficies que se consideren necesarias para apreciar o volume e características da obra, así como os de detalle precisos que indiquen as precaucións a adoptar en relación coa obra, vía pública e parcelas ou construcións veciñas.

d) Memoria técnica complementaria.

e) Plano dos perfís onde se reflictan as obras a facer.

2. O Concello poderá exixir, se é o caso, unha análise xeotécnica do terreo ou soar.

3. Á fronte de tales obras haberá un técnico titulado que asuma expresamente a función de coidar da correcta execución dos traballos, de acordo cos documentos presentados e coas ordes da dirección facultativa.

4. Estarase ao sinalado nos artiguos 28 e 35 da LOUGA para o Solo de Núcleo Rural e Solo Rústico, respectivamente.

Art. 75. Actividades previstas e suxeitas ao Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia.

1. Coa solicitude de licenza de apertura de actividades e de instalacións técnicas de acondicionamento, elevación e afíns acompañaranse os seguintes documentos:

a. Proxecto técnico, por triplicado, da instalación firmado por facultativo competente.

b. Nomeamento de técnico director de obra.

c. Relación, por duplicado, de veciños lindeiros e outros que poidan ser afectados con indicación do uso a que se destina o local, asinada polo solicitante.

d. Autorizacións concorrentes ou previas que sexan precisas, por ser impostas por disposicións xerais.

e. Fotografías da fachada do edificio asinadas polo facultativo e polo solicitante ou propiedade.

f. Fotocopia da licenza de primeira ocupación do edificio.

2. O proxecto técnico conterá os datos precisos para que poida comprobarse se a actividade cuxa licenza se solicita se axusta ás Ordenanzas sobre a materia e demais lexislación aplicábel, sen que sexa necesaria a inclusión de detalles non condicionantes de licenza. Como mínimo o Proxecto estará integrado polos seguintes documentos:

a. Memoria técnica na que se describa a actividade e se indiquen os datos que non poidan representarse numérica ou graficamente nos planos.

b. Plano de situación a escala comprendida entre 1:2.000 e 1:5.000

c. Plano de situación a escala comprendida entre 1:200 e 1:500, do local e patios ocupados pola actividade ou instalación no que figure a totalidade do cuarteirón onde se atopa situada con expresión da situación relativa do local respecto dos edificios ou centros de uso público próximos.

d. Planos de plantas e seccións a escala 1:50 ao 1:100, acoutados, onde se anotarán e detallarán todos aqueles datos necesarios para facilitar a comprobación do cumprimento das Ordenanzas aplicábeis, situación respecto a locais lindeiros, con indicación expresa do titular ocupante e da súa utilización, e cadro resumo das instalacións autorizadas e das que se solicitan.

e. Prego de condicións, detallando características dos materiais correctores.

f. Presuposto da instalación.

3. A memoria, a que se refire o parágrafo anterior, constará como mínimo dos seguintes apartados, con desenvolvemento amplo e referencias aos fundamentos legais e técnicos en que se basea a petición:

a. Titular da petición e persoa que a represente.

b. Domicilio industrial e social.

c. Actividade, clasificación decimal (principal e secundarias) e categoría.

d. Características do local ou edificios: situación, ano de construción, superficies ocupadas, descrición de accesos, escaleiras, ventilación, sobrecargas admisíbeis e demais características construtivas, con especial mención do cumprimento das Ordenanzas de prevención de incendios.

e. Relación exhaustiva de materias primas e produtos intermedios: consumo anual e almacenamento máximo previsto para cada unha delas, con indicación das súas características físicas e químicas e efectos aditivos entre estes e as medidas de seguridade adoptadas.

f. Relación de maquinaria autorizada e solicitada con indicación das súas características e potencias totais en Cv e computábeis para os efectos de aplicación de límites, así como o inventario de todos os elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc..).

g. Proceso industrial con descrición das distintas fases que comprende e as necesarias transformacións das materias primas até chegar aos produtos terminados.

h. Produción: cantidade producida, almacenamento máximo previsto e natureza dos produtos acabados e residuais, con indicación das medidas de seguridade adoptadas en almacenamento e destino destes.

i. Posíbeis repercusións sobre a contorna: ruídos, vibracións, fumes, néboas, vapores e olores, po, vertidos de augas residuais, produción de temperaturas distintas da ambiental e perigo de incendio, con descrición detallada das medidas correctoras propostas, con expresión do seu grao de eficacia e garantía de seguridade: posíbeis efectos aditivos tendo en conta as instalacións preexistentes na zona e cumprimento das condicións específicas reguladas pola lexislación vixente.

j. Da mesma forma indicarase tamén, o tráfico, tanto de vehículos como de persoas, que se xerará na zona do lugar, así como tamén os lugares de aparcadoiros previstos, se fosen necesarios. Todo isto tendo en conta tamén, os efectos aditivos.

k. Personal: nº de empregados no cadro d epersoal con indicación de categoría e sexo.

l. Anexo de cálculo, que xustificará a eficacia das medidas correctoras.

4. Exceptúanse do determinado nos parágrafos anteriores as instalacións tales como arcas, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móbiles de capacidade total non superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleiras mecánicas e tapices rodantes, instalacións autónomas de aire acondicionado, sen torre de recuperación ou condensador situado fóra do aparato, con potencia unitaria non superior a 10 kw, pequenos aparatos complementarios de estabelecementos de hostelaría e oficinas. Para instalacións exteriores tales como pantallas soares ou antenas de radiodifusión, a petición deberá acompañarse de proxecto xustificativo con indicación das disposicións adoptadas para garantir a súa estabilidade.

Art. 76. Tramitación específica das licenzas para actividades.

A licenza queda supeditada ás visitas de comprobación efectuadas por Técnicos Municipais, exixíndoselle ao interesado a posta en marcha das instalacións, para comprobar a eficacia das medidas correctoras.

A actividade autorizada pola licenza non podera comezar a exercerse mentres non se realice a visita de comprobación.

O Alcalde poderá ordenar, en calquera momento, que se xire visita de inspección por un Técnico Municipal ás instalacións ou actividades que estean xa en funcionamento, co fin de comprobar o cumprimento das condicións da licenza, e sen prexuízo da exixencia doutras condicións ou medidas correctoras previstas nas distintas lexislacións sectoriais ou xerais que lle sexan de aplicación.

Respecto á caducidade, estarase ao disposto con carácter xeral no artigo 64 das presentes Normas, agás se se trata de instalacións "de tempada", en cuxo caso non computará o período de inactividade habitual.

Art. 77. Reforma, ampliación ou traspaso de actividades.

Non se poderán conceder licenzas para a ampliación ou reforma nin se autorizará o traspaso de industrias ou actividades que non reúnan as condicións estabelecidas no Decreto133/2008, e demais lexislación sectorial complementaria, a non ser que as medidas correctoras que se adopten eliminen coa debida garantía as causas determinantes da súa cualificación.

En todos estes casos requirirase a incoación dun novo expediente, como se se tratase de nova instalación.

Nos casos de reforma ou amplación a descrición do proxecto técnico non se limitará á zona ampliada ou reformada, debendo considerar a actividade no seu conxunto.

Para o cambio de titularidade deberase achegar, ademais do indicado nos parágrafos precedentes, se for preciso, os seguintes documentos:

a) Solicitude e pagamento de taxas;

b) Fotocopia da licenza vixente;

c) Fotocopia DNI do titular e do adquirente. Se son sociedades, fotocopia do CIF, da escritura de constitución da sociedade ou documento que acredite a súa representación, así como fotocopia do DNI do representante legal;

d) Fotocopia da baixa no I.A.E. (transmitente);

e) Fotocopia da alta no el I.A.E. (adquirente);

f) Autorización asinada do anterior titular.

Art. 78. Comprobación e inspección.

Comunicarase por escrito á Alcaldía o momento en que estean realizadas as instalacións, aportando o Certificado final de obra subscrito por técnico competente, para que poida xirarse a correspondente visita de comprobación, dentro do prazo máximo de quince días, desde a anterior comunicación.

Unha vez realizada a visita de comprobación e acreditado o cumprimento efectivo das condicións da Licenza e Normas Xerais, legais e regulamentarias, pola Alcaldía autorizarase o funcionamento da isntalación ou actividade. No suposto de que as instalacións non respondan ao proxecto aprobado, ou ben que as medidas correctoras non teñan a efectividade prevista, o Concello comunicará tal feito ao interesado para que proceda a efectuar as correccións necesarias, non permitíndose a posta en funcionamento até tanto no sexan reparadas as deficiencias observadas.

O Concello poderá ordenar en calquera momento que por un Técnico ao servizo do Concello se xire visita de inspección ás actividades que veñan desenvolvéndose, ou instalacións que funcionen, para comprobar o cumprimento das condicións exixidas na licenza. As revisións periódicas que se practiquen terán por obxecto constatar o mantemento daquelas condicións.

Requirirase ao propietario, administrador ou xerente das actividades a que se refire estas Normas para que no prazo que se sinale, corrixa as deficiencias comprobadas. Este prazo fixarase de forma discrecional en función do posíbel perigo, as posibilidades de corrección, as condicións da actividade, as continxencias que poidan derivarse tanto da súa paralización como da súa continuidade, etc. En caso de perigo inminente, o peche será inmediato.

Art. 79. Sancións e Libro de Rexistro.

Esgotados os prazos sen que os requiridos teñan reparado as deficiencias detectadas, o Alcalde, á vista dos resultados das comprobacións levadas a cabo e dando audiencia ao interesado, ditará resolución impoñendo algunha destas sancións:

a) Multa;

b) Retirada temporal da licenza, coa conseguinte clausura ou cese da actividade mentres subsista a sanción;

c) Retirada definitiva da licenza concedida

No Concello levarase un Libro-Rexistro das actividades recollidas no Decreto 133/2008, no que constarán non só as que se autoricen no sucesivo, senón tamén as que existan á aprobación destas Normas.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental.

Art. 80. Actividades non incluídas no Decreto 133/2008 (pola súa escasa entidade) mais que requiran medidas correctoras

A. SOLICITUDE.

Ao solicitar a Licenza Municipal, presentaranse por duplicado os seguintes documentos:

a) Instancia en modelo oficial e aboamento de taxas.

b) Estudo Técnico. Ter como mínimo os seguintes requisitos e documentos:

1. *Memoria*. Describirá o tipo de instalación a realizar, así como as medidas correctoras adoptadas, para reparar os ruídos, vibracións, evacuación de gases á atmosfera, vertidos a canles públicas e todas outras causas que atenten contra a sanidade ambiental.

2. *Planos*. Os da instalación, con detalle da potencia en CV, e situación.

3. *Presuposto*. O xeral da instalación.

B. TRAMITACIÓN.

Recibidos os documentos a que se refiren os artigos anteriores, o Concello poderá adoptar as seguintes resolucións:

a) Procedencia de continuar a tramitación, por considerar que a actividade ou instalación está incluída no grupo II. Neste caso no prazo dun mes, como máximo, outorgarase ou denegarase a licenza.

b) Considerar que a licenza debe tramitarse como actividade suxeita ao Decreto 133/2008 polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental. Se así fose, requirirase ao titular, para que nun prazo que se determine, nunca inferior a quince días, realice a conversión do expediente, coa advertencia expresa de denegación da licenza no suposto que así non o fixera.

C. OUTRAS DISPOSICIÓNS.

Será de plena aplicación a estas licenzas o expresado para as actividades recollidas no Decreto 133/2008 relativas á reparación de deficiencias, comprobacións, licenzas, caducidade, reforma, ampliación, traspaso, inspección e os seus dereitos, sancións e recursos.

Art. 81. Modificación ou instauración de usos.

Coa solicitude de licenza acompañaranse os seguintes documentos:

a. Memoria xustificativa detallada do novo uso. Cando o uso pretendido comporte o exercicio de actividades industriais, deberán consignarse, ademais a categoría e e a súa situación.

b. Plano de situación a escala 1/500 no que se exprese claramente a situación da parcela con referencia ás vías públicas. Neste plano indicarase se o edificio existente se axusta ou non ás aliñacións e rasantes.

c. Plano de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia. (Admitirase a fotografía para substituír os alzados do estado actual).

d. Indicación das canles de acceso dos servizos e das conexións de carácter obrigatorio coas redes de distribución existentes e expresión das potencias e caudais estabelecidos no caso de que estes se modifiquen substancialmente.

e. Xustificación específica de que o proxecto cumpre, se é o caso, as prescricións relativas a prevención de incendios e reserva de espazos para aparcadoiros.

f. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicábel en función deste e con especial referencia ao cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, cando as condicións orixinais se vexan afectadas.

Cando a solicitude de licenza, para modificar obxectivamente o uso do edificio, vén aparellada á realización de obras de ampliación ou reforma, deberán cumprirse, ademais, as prescricións estabelecidas para a clase de obras de que se trate.

Art. 82. Demolición de edificios.

1. As solicitudes de licenza para demolicións e derriba de construcións, presentaranse subscritas polo interesado ou pola persoa que o represente e polo facultativo designado para dirixilas.

2. Coa solicitude acompañaranse como mínimo os seguintes documentos:

a) Plano de situación a escala 1/500

b) Esbozo de plantas, alzados e seccións.

c) Memoria técnica explicativa das características dos traballos, programa e coordinación destes e precaucións a tomar con relación á propia obra, vía pública e predios veciños.

d) Documento acreditativo de que o peticionario asume a obriga de que as obras se executarán por unha empresa construtora competente, na que haberá un técnico titulado que coide da correcta execución dos traballos, de acordo cos documentos presentados e coas ordes da dirección facultativa.

e) Fotografías nas que se poida apreciar, de existiren, elementos de interese especial para o Concello desde o punto de vista histórico-artístico ou tradicional e subscritas polo técnico mais pola propiedade.

f) Comunicación da aceptación dos facultativos designados como directores das obras, visada polos Colexios Oficiais correspondentes.

3. Cando se trate da derriba de edificios en ruína inminente, sen prexuízo do estabelecido na lexislación protectora de edificios de interese histórico-artístico, e previa resolución da Alcaldía, poderá prescindirse o proxecto de derriba , se ben este deberá ser dirixido por facultativos competentes, debéndose presentar nun prazo non superior a dez días unha memoria descritiva do proceso de demolición, coas precaucións adoptadas, o seu presuposto e a ser posíbel dous xogos de fotografías do edificio antes da súa demolición.

4. Cando se trate de ordes de execución emanadas do Concello, se o prazo dado é superior a un mes, procederase como nunha derriba normal, con presentación de proxecto. Se o prazo concedido é inferior, procederase como se dunha ruína inminente se tratase para os efectos de presentación de documentos.

Art. 83. Instalación e funcionamento de grúas.

1. Coa solicitude de licenzas para a instalación e funcionamento de grúas torre na construción acompañaranse os seguintes documentos:

a) Copia da licenza de obras;

b) Plano de situación da grúa firmado polo técnico correspondente ou director das obras con relación á parcela onde se realice a obra e os seus lindeiros, con indicación da súa altura máxima, posición do contrapeso, e das áreas do varrido da pluma e do carro do que colgue o gancho, así como da altura das edificacións e instalacións existentes na zona de varrido. Se tivese que instalarse en terreo viario, indicarase así mesmo o espazo máximo a ocupar pola base de apoio, e deberase xustificar a excepcionalidade da ocupación.

– Posíbel situación doutras grúas torre en soares que estean situados dentro do radio de acción da grúa obxecto de licenza. Neste caso terá que especificarse, entre outras cosas, área de varrido da grúa ou grúas lindeiros, alturas da pluma, etc., de tal forma que se teña coñecemento da posíbel incidencia, en canto á súa instalación, destas grúas coa que se pretende instalar.

– Cando nun mesmo soar se queiran situar dúas ou máis grúas, especificarase concretamente este feito, sinalando as súas áreas de varrido, así como a altura das respectivas plumas, co fin de coñecer os volumes de varrido coincidentes.

– No suposto de que a grúa que se pretende instalar teña que desprazarse con asiduidade dentro da obra, isto mencionarase debidamente, indicando as posicións máis favorábeis no que é referente á área de varrido, altura da pluma, etc.

c) Póliza de seguros con cobertura da responsabilidade civil que poida producir o funcionamento da grúa e a súa estancia na obra por un importe non inferior a 150.000 euros, importe actualizábel anualmente por acordo Municipal. En caso de que a póliza de seguros cubra calquera clase de risco da empresa construtora,

deberá facerse mención expresa de que a póliza cobre igual e simultaneamente os riscos individuais e derivados da instalación e funcionamento de cada unha das grúas que posúa a empresa.

d) Certificación da casa instaladora subscrita por técnico competente acreditativa do perfecto estado dos segmentos da grúa a montar e de asumir a responsabilidade da súa instalación até deixala en perfecto estado de funcionamento. Na dita certificación deberán facerse constar as cargas máximas nas posicións máis desfavorábeis que poidan ser transportadas pola grúa, nos distintos supostos de utilización que se prevexan.

e) Documento, visado polo Colexio Oficial correspondente e expedido por técnico competente, acreditativo de que este asume o control de bo funcionamento e a seguridade da grúa mentres permaneza na obra, atendendo especialmente á base ou á súa cimentación, a súa estabilidade, etc.

2. No suposto de que se desprace ou traslade a grúa dentro da mesma obra solicitarase nova licenza.

3. Unha vez concedida a licenza e instalada a grúa presentarase:

a) Certificado expedido polo técnico competente e visado polo Colexio Oficial do bo funcionamento e seguridade da grúa.

b) Certificado da casa instaladora, acreditativo do proxecto de montaxe e funcionamento da grúa.

Art. 84. Obras de urbanización en interior de parcela.

As urbanizacións interiores en parcela privada, ben se contemplen en Proxectos independentes ou estean incluídas nos Proxectos de construción correspondentes, terán as seguintes características:

1. Indicaranse no plano de estado actual os elementos de interese existentes, especialmente o arboredo de porte, que serían condicionantes básicos para a planificación xeral da urbanización, que tenderá á súa conservación.

2. Deberán adaptarse no posíbel ao terreo natural, evitando alteracións na súa altimetría inxustificadas. Terase especial atención a estes aspectos nos lindeiros, primando o criterio de continuidade coa altimetría dos predios limítrofes.

3. A sinalización do plano rasante de referencia para cada un dos corpos construtivos aterase aos criterios expresados nas Definicións. En supostos complexos nos que non poida deducirse dos ditos criterios xerais, determinaroo Concello para cada caso concreto en función das rasantes oficiais do viario público que serve á parcela, a rasante do acceso rodado ao edificio e a cota do terreo en contacto coa construción.

4. As características de trazado e calidade da urbanización, aínda que non sexan as exixíbeis para espazos públicos, si que serán as suficientes como para garantiren o cumprimento das condicións asumidas xeralmente como estándares mínimos. Prestarase especial atención no referente á conexión cos servizos públicos e o seu mantemento (contadores, recollida domiciliaria de lixo, etc.), así como a accesibilidade de vehículos de emerxencia.

Art. 85. Telecomunicacións. Estacións base, antenas e demais instalacións.

Tendo en conta o extraordinario desenvolvemento das novas formas e tecnoloxías de comunicación radioeléctrica (telefonía móbil, telefonía fixa por radio), que se suman ás tradicionais de radio e TV, e a necesidade de despregue dos distintos operadores autorizados, considérase necesaria a elaboración dunha planificación especial ou sectorial ao respecto polo propio Concello, así como o plan de despregue por todos os operadores interesados.

Transitoriamente, e en tanto non se dispoña da dita planificación, e co fin de non paralizar o proceso de implantación das novas tecnoloxías de comunicación, dado o dinamismo das redes e da súa adaptación ás demandas, o Concello poderá autorizar as instalacións que deberan cumprir as seguintes condicións:

– As instalacións deberán ser desmontábeis e as obras de carácter reversíbel, agás as que se consideren como melloras da parcela ou inmóbel con carácter permanente.

– Debe achegarse a conformidade da propiedade ás obras e instalacións, así como os compromisos acordados co fin da realización das obras, conservación das instalacións, melloras ou reforzos integrados con carácter permanente e reposición de elementos afectados ao desmontalas. As estacións situadas sobre edificios residenciais, de oficinas ou dotacionais, tramitaranse como actividades reguladas polo Decreto 133/2008, da Xunta de Galicia.

– As casetas deberán ter dimensións en planta non superiores a 2'75 metros liñáis. A súa altura, medida desde o nivel de pavimento –comprendidos por tanto a bancada ou estrutura soporte e o espazo entre esta e o forxado– non superará os 3'40 m, nas instalacións sobre edificios en medio urbano (excepto polígonos industriais).

1. As parcelas que recaian sobre prazas, parques ou espazos abertos que permitan perspectivas afastadas, espazos ou elementos protexidos, poderán rexeitarse como situacións inadecuadas. Cando sexa necesario instalar unha antena nos arredores dun parque ou praza de gran dimensión, nos que sexa practicamente imposíbel desenfilala de vistas, o Concello poderá admitir mastros e antenas que, pola súa escasa altura, esvelteza, coidado, deseño e, incluso, camuflaxe, poidan considerarse de baixo impacto.

2. Se é necesaria a previsión da caseta por non dispoñer de local adaptábel a ese uso, situarase de xeito que non poida ser vista desde as rúas ou espazos libres adxacentes no fronte correspondente ao edificio.

3. As antenas e as súas estruturas de soporte non superarán en máis de 3'50 m a altura do elemento ao que se peguen, cando este sexa un casetón de ascensor, caixa de escaleiras ou similar, ou de 5 m sobre a altura de edificación (medida na cara inferior do último forxado de planta completa). Os requirimentos de situación serán similares aos exixíbeis ás casetas. Estas alturas poderán sobrepasarse, excepcionalmente, e mediante xustificacións técnicas de recepción, debéndose aplicar técnicas de mimetización para minimizar o impacto visual.

4. O despregue de antenas será proporcionado á altura e características do mastro soporte.

Nas instalacións no medio rural ou en polígonos industriais, analizaranse a posíbel afectación a espazos ou elementos protexidos, o tipo de mastro e o seu deseño, así como a inexistencia doutros elementos semellantes na mesma área, podendo rexeitarse situacións ou solucións que se consideren inadecuadas. Nos outeiros e tesos do Concello só se admitirá unha torre, que deberá ser susceptíbel de compartición, sometida a unha previa mesa de operadores e cunha liña de subministración eléctrica que non conteña torres nos arredores da torre soporte.

Sección Cuarta
Actuacións Comunicadas.

Art. 86. Clasificación.

Considéranse obxecto de tramitación especial como actuacións comunicadas as seguintes solicitudes para obras ou actividades.

1. OBRAS EN EDIFICIOS.

1.1. *OBRAS DE CONSERVACIÓN.*

Nas que concorran as circunstancias seguintes:

a) Non precisen colocación de estadas.

b) Non afecten a edificios catalogados.

Entenderanse comprendidas neste apartado a substitución de elementos danados por outros idénticos, así como as obras de limpeza e pintura interior dos edificios ou de patios ou medianeiras que non dean á vía pública.

1.2. *OBRAS DE ACONDICIONAMENTO MENOR*:

1.2.1. En vivendas:

Obras de demolición e construción de tabiques, pisos, escaiolas, chapados, instalación de fontanaría, electricidade, calefacción, saneamento e outros, pintura, estuco e demais revestimentos e carpintaría interior; nas que concorran as circunstancias seguintes:

Non impliquen a modificación substancial de uso de vivenda nin se modifique o número de vivendas.

Non afecten, modifiquen ou incidan en elementos comúns, especialmente estrutura e condutos xerais, nin no aspecto exterior das edificacións; nin se excedan as sobrecargas coas que foron calculadas.

Non se trate de edificacións fóra de ordenación ou de edificios catalogados.

1.2.2. En locais:

Obras de acondicionamento menor que non afectan a súa distribución interior nin estrutura, nin a condutos xerais, nin implique unha redución das condicións de seguridade contra incendios, en relación co cumprimento da normativa de protección contra incendios (estabilidade e resistencia ao fogo de elementos construtivos, instalacións de detección, alarma e extinción, alumado de emerxencia, etc.).

1.2.3. Modificación do aspecto exterior:

En actuacións individuais que impliquen modificación do aspecto exterior dos edificios por enrima da planta baixa (toldos, reixas, pechamento de balcóns, pinturas parciais, dobre acristalamento ou dobre carpintaría, persianas) nas condicións do artigo 149 e coa documentación nel descrita. Entenderanse comprendidas neste apartado as vivendas situadas en planta baixa, vivendas pegadas, e en xeral, cando non haxa distinción de uso respecto de plantas superiores.

En locais de planta baixa estarán comprendidas todas as obras, que afectando o aspecto exterior, non impliquen modificación dos elementos voados, saíntes e elementos comúns da fachada. Neste caso non sería necesaria a autorización da comunidade de propietarios.

2. ACTIVIDADES.

2.1. *CAMBIO DE TITULARIDADE DE LICENZAS VIXENTES:*

Sempre que non se teña modificado a distribución e uso do local para o que se concedeu licenza inicial, nin as medidas correctoras impostas.

Está exceptuado o traspaso de actividades que non reúnan as condicións estabelecidas no Decreto 133/2008, da Xunta de Galicia.

2.2. *CAMBIO DE ACTIVIDADE PARA LOCAIS CON LICENZA EN VIGOR:*

Sempre que concorran a totalidade dos seguintes requisitos:

- O cambio producirase tan só entre actividades inocuas ou o paso dunha actividade regulada polo Decreto 133/2008 a outra inocua.

- A nova actividade deberá estar permitida nestas Normas.

- O cambio podera realizarse sen obras, ou con execución daquelas para as que se permite o réxime de comunicación.

- O local deberá cumprir as condicións estabelecidas na normativa de protección contra incendios.

2.3. *APERTURA DE DESPACHOS PROFESIONAIS:*

Están exceptuados aqueles que, necesitando da instalación de equipos ou ferramenta especial, deban ser obxecto de autorización específica.

2.4. *ACTIVIDADES INOCUAS:*

Sempre que concorran a totalidade das seguintes condicións:

– Que non poida considerarse como actividade. nin precise de medidas correctoras.

– Que non precise obras de adaptación agás que estas últimas sexan das comprendidas no apartado 1.2.

– A nova actividade deberá estar permitida por estas Normas respecto a usos permitidos ou tolerados.

– O local deberá cumprir as condicións estabelecidas na normativa de protección contra incendios.

3. OUTRAS ACTUACIÓNS.

3.1. Axardinamento, pavimentación, implantación de bordos, así como as instalacións necesarias para o seu uso ou conservación, en espazos libres de dominio privado, sempre que non se altere en, máis de 1 m a rasante do terreo nin se afecte coas obras a ningún servizo ou instalación pública.

3.2. Limpeza, achande e nivelación de soares coas mesmas limitacións do apartado anterior.

3.3. Sondaxes e prospeccións en terreos de dominio privado.

Art. 87. Procedemento.

As solicitudes relacionadas no artigo anterior consideraranse como comunicación por parte do particular da execución da obra ou exercicio da actividade.

Deberá acompañarse a solicitude co presuposto de execución material ou a documentación precisa que estabelece estas Normas en función do tipo de obra ou actividade. (Proxecto técnico, dirección facultativa, etc.).

Acompañarase de planos do estado actual e de proposta nos seguintes casos:

1. Obras de reforma que supoñan cambios na distribución, ou de situación de elementos como vertedoiros e sanitarios.

2. Obras de reforma de fachadas de locais en planta baixa.

3. Obras de reforma en portais.

Coa data de entrada no rexistro do órgano competente para coñecer da actuación, iníciase un prazo de quince días para que o Concello notifique ao interesado a necesidade de que axuste a súa actuación ás Normas estabelecidas para o tipo de licenza de que se trate. Transcorrido o dito prazo sen recibir a notificación pode iniciarse a obra ou actividade.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo as licenzas tramitadas por este sistema que vaian en contra da lexislación ou planificación urbanística, ou cando por causa de falseamento ou omisión de datos na solicitude non fora posíbel a indicación Municipal antes citada.

Xirarase liquidación tributaria polo acto que corresponda.

CAPÍTULO II

CONDICIÓNS DE USO.

Sección primeira
Xeralidades.

Art. 88. Obxecto e alcance.

O obxecto das Normas de uso é regular as condicións ás que deben axustarse os distintos usos tanto na súa construción como na súa explotación, así como aquelas que deben reunir cando coexistan con usos distintos.

Para os efectos de regular a coexistencia de usos, considerarase como uso dominante ou de referencia o uso específico que se teña asignado nos plans para cada porción do terreo.

As normas sobre afinidade e incompatibilidade de usos regulan a posibilidade xenérica de permitir un uso dentro dunha clase de solo o uso global. Esta posibilidade, en función da ordenación que os plans estabelezan, pode concretarse en parcelas independentes ou en coexistencia con outros usos. As presentes Normas regulan estas situacións concretas de coexistencia dentro dun mesmo cuarteirón, parcela ou incluso edificación.

Art. 89. Situacións consideradas.

Considéranse, para os efectos destas Normas, as seguintes situacións:

A. Usos en corpo construtivo independente.

B. Usos en sotos.

C. Usos en semisotos.

D. Usos en planta baixa

E. Usos en planta primeira de piso.

F. Usos en plantas de pisos en xeral.

Art. 90. Usos considerados.

Para os efectos destas Normas considéranse os usos seguintes:

1. *Uso Residencial (Xenérico e/ou Unifamiliar; libre e/ou de protección pública)*.

a. Vivenda Colectiva;
b. Vivienda Unifamiliar;
c. Residencias de estudantes, infantís e xuvenís;
d. Albergues xuvenís;
e. Residencia de anciáns;
f. Pensións e casas de hóspedes;
g. Hoteis e moteis.

2. *Uso industrial*.

a. Talleres independentes.
b. Industria.

3. *Automóbiles*.

a. Garaxes-aparcadoiros.
b. Estacións de servizo.
c. Talleres do automóbil.
d. Cocheiras-hangares.

4. *Almacéns, distribución*.

5. *Locais comerciais e tendas*.

a. Comercio o detalle tradicional.
b. Comercio en autoservizo.
c. Estabelecemento por seccións.
d. Cash and Carry e venda por xunto.
e. Venda directa en fábrica.
f. Conxuntos comerciais.

6. *Oficinas*.

a. Oficinas comerciais, financeiras, bancos seguros.
b. Servizos profesionais e técnicos.

7. *Ensino*.

a. Gardarías infantís.
b. Centros de Ensino Obrigatoria, Centros de Estudos Universitarios, Escolas de Formación Profesional e Artes e Oficios, outros Centros de ensino con máis de 50 alumnos.
c. Academias e outros centros de ensino con menos de 50 alumnos.

8. *Sanidade*.

a. Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
b. Clínicas, Hospitais, outros centros sanitarios.
c. Tanatorios.

9. *Espectáculos públicos, culturais e instalacións turístico-recreativas*.

a. Espectáculos públicos (en edificios ou locais).
b. Espectáculos e actividades deportivas en locais ou recintos.
c. Estabelecementos públicos.
d. Estabelecementos públicos especiais.
e. Outras actividades recreativas.

10. *Relixioso*.

a. Templos, Capelas e outros locais de culto colectivo.
b. Catequeses, pequenas salas de reunión complementarias, etc.
c. Comunidades relixiosas.

11. *Actividades previstas no Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia.*

Considérase como un grupo independente polos seus requirimentos específicos, aínda que comprende actividades englobadas noutros grupos. Estas actividades, ademais de cumprir cos requirimentos do grupo en que estean encravadas, deberán axustarse aos sinalados para as actividades do Decreto 133/2008. En todo caso, debe entenderse que todo uso ou actividade debe cumprir ademais das súas condicións específicas, as reguladas para as actividades do Decreto 133/2008.

Art. 91. Usos non considerados.

Os usos non considerados no artigo anterior estarán ao disposto nas Normas sobre Afinidade e Incompatibilidade de usos. Os usos permitidos no cadro de Afinidade e Incompatibilidade non incluídos na relación, considéranse permitidos na situación A, sempre e cando se axusten ao disposto nos Plans.

Sección segunda
Condicións específicas.

Subsección primeira: Vivenda.

Art. 92. Definicións.

a. *Vivenda unifamiliar*: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou pegado a outro de vivenda ou distinto uso, e con acceso exclusivo á propia vivenda.

b. *Vivenda colectiva*: edificio constituído por vivendas con accesos comúns.

c. *Apartamento*: Non se considera categoría distinta da vivenda. Debe cumprir as condicións de vivenda mínima.

d. *Vivenda de garda*: Variante da vivenda consistente na súa vinculación a uso polo garda ou propietario dunha actividade á que está inseparabelmente unida. Para tal efecto, non poderá efectuarse división horizontal ou calquera outra figura xurídica que desligue a vivenda da actividade.

Art. 93. Condicións.

1. Non se permitirán vivendas independentes en sotos ou semisotos. Cando se desenvolvan en varias plantas, o programa principal (estar, cociña, dormitorios) situarase sobre rasante, reservándose os sotos ou semisotos para outras actividades complementarias.

2. a. Nos ámbitos con ordenación detallada, entenderase como vivenda aquela cuxa estancia maior teña iluminación natural e relación co exterior a través de rúa e prazas ou a través de espazos de diámetro igual ou maior á altura máxima permitida pola planificación para ese cuarteirón/bloque aberto desde a rasante correspondente.

b. Nos ámbitos sen ordenación, entenderase como vivenda aquela na que dúas das súas pezas vivideiras (estar, comedor, cociña e cuartos) teñan iluminación natural a través dun espazo libre exterior de calidade, xa for público ou privado e sempre que conte con máis de unha e algunha sexa de estancia maior.

3. Considérase vivenda exterior a que cumpre unha das condicións estabelecidas anteriormente cunha lonxitude de fachada de catro e medio como mínimo, á que recaian pezas habitábeis, agás no caso da condición a) "Que teña ocos á rúa ou praza" en que se exixirá soamente tres metros como mínimo de lonxitude de fachada. As dimensións referidas deberán quedar libres de calquera obstáculo, saínte, balcóns ou galerías.

4. No entanto, cumprirá aterse ao sinalado no Decreto29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 94. Composición e Programa da vivenda.

Haberá que se ater ao sinalado no Decreto29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 95. Dimensión, superficies e alturas mínimas das pezas.

Deberase de ater ao sinalado no Decreto29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 96. Programa mínimo sanitario.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 97. Condicións específicas en vivendas rurais.

Haberá de aterse ao sinalado no Decreto29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 98. Lixo.

Queda prohibida a instalación de vertedoiros de lixo así como trituradores de residuos con vertido á rede de sumidoiros.

Subsección segunda

Outros usos residenciais.

Art. 99. Definición.

É o uso que corresponde aos edificios ou parte de edificios que se destinan ao aloxamento colectivo, normalmente temporal. Considéranse incluídas neste uso as residencias, albergues, pensións e casas de hóspedes, hoteis e moteis.

Art. 100. Condicións.

– Os locais cumprirán as dimensións e condicións que lle fosen de aplicación, das fixadas para o Uso Vivenda.

– As actividades complementarias (restaurantes, garaxes, almacéns, etc.) suxeitaranse ás condicións que se estabelezan para cada uso específico.

– Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres pezas habitábeis.

– Non se permiten dormitorios situados no soto ou semisoto.

– Tampouco se permiten nas ditas situacións cociñas, comedores, salas de actos e reunións ou locais que constitúan postos de traballo non esporádico.

– No entanto, toleraranse en soto ou semisoto os usos enumerados no paragrafo anterior (é dicir, cociñas, comedores...) cando concorran as condicións seguintes:

- Parcelas con zonificación dotacional pública ou privada.
- Tipoloxía en edificación aberta, presumíndose tal condición nos supostos en que non exista patio de cuarteirón ou patio pechado.
- O conxunto das superficies destinadas aos usos tolerados descritos será, igual ou inferior ao 15% da superficie total construída na parcela (sumando para tal efecto as construídas baixo rasante e sobre ela).
- Deberán cumprirse para tales locais as condicións estabelecidas para vivenda exterior no artigo 93, considerando como plano horizontal para medir a anchura o situado a 1'80 m por enriba do pavimento dos locais.
- Os locais deberán ter saída directa a un espazo exterior seguro, nos termos en que se define na normativa de protección contra incendios.

Art. 101. Equivalencia en vivendas.

Cando deba estabelecerse unha equivalencia de usos residenciais en vivendas, ou viceversa, considerarase a equivalencia dunha vivenda por cada 5’5 camas.

Subsección terceira

Industria.

Art. 102. Introdución.

O uso "industria" comprende un conxunto de actividades clasificadas para as incomodidades, efectos nocivos, danos que poidan ocasionar e tamaño das instalacións.

O esquema de ordenanzas é o seguinte:

- Clasifícanse as actividades segundo as súas características.
- Estabelécense as condicións específicas das distintas actividades.
- Na sección correspondente a coexistencia de usos, regularase en qué situacións poden situarse as distintas actividades.

Esta primeira parte supón a inicial aceptación ou rexeitamento dunha actividade nunha determinada situación. O estabelecemento ou non de medidas correctoras e o seu real funcionamento poden desvirtuar o seu carácter inicial; aplicaranse para estes efectos as condicións específicas das actividades reguladas polo Decreto 133/2008

Art. 103. Clasificación.

a) TALLERES INDEPENDENTES.

a.1) TALLERES DOMÉSTICOS.

- Listaxe de actividades:
  - Xastrarías e modistarías.
  - Confección manual e familiar de pezas de vestir.
  - Bricolaxe doméstica.
  - Reparación de calzado.
  - Reprodución de planos e fotocopias.
  - Estudos fotográficos.
  - Talleres e estudos de pintores artísticos.
  - Perrucarías e salóns de beleza.
  - Superficie útil máxima: 50 m².
  - Potencia máxima 2.000 W.

a.2) ARTESANÍA DE SERVIZO.

- Listaxe de actividades:
  - Elaboración de xeados e sorbetes de todas as clases e similares.
  - Elaboración de produtos de panadaría, galletas e pastelaría.
  - Elaboración de masas fritas (churros, chulas, etc.) e estabelecementos de fritadas de produtos animais e vexetais.

- Elaboración de produtos derivados do tabaco, cacao, chocolate e confeituras
- Talleres de xéneros de punto.
- Talleres de cordame, soga e cordel.
- Talleres de calzado, excluído o calzado de goma.
- Reparación de calzado.
- Talleres de pezas de vestir (excepto calzado), xastraría e modistaría, camisaría, guantaría e sombreiros.
- Confección de artigos de materias téxtiles, excepto pezas de vestir.
- Servizos de lavado, repasado, limpeza e tinguido.
- Talleres de móbeis de madeira.
- Talleres de tapizado e decorado.
- Talleres de móbeis de vimbio e xunco.
- Talleres de accesorios de móbeis.
- Outros talleres auxiliares do móbel (talla, dourado, marquetaría, vernizado, pirogravado, etc.).
- Xoguetaría e artigos de deportes ou instrumentos de música.
- Fabricación de vasoiras, cepillos, brochas e pinceis.
- Talleres de artigos de pasta de madeira, papel e cartón (incluso cortado, dobrado e engomado).
- Tipografías.
- Talleres de composición mecánica.
- Talleres de planigrafía e litografía (estampación de carteis, cadros, estampas, cromos, ilustracións).
- Talleres de reprodución impresa: fotogravado, serigrafía (sen medios propios de estampación), galvanotipista, estenotipia e gravados.
- Talleres de encadernación.
- Estudos e laboratorios fotográficos.
- Confección de artigos de coiro, exceptuando calzado e outras pezas de vestir, incluso albardaría.
- Talleres de calzado e artigos para o mesmo.
- Talleres de xoguetería e artigos de deporte e reparación de artigos dos mesmos.
- Talleres de vidro e productos de vidro (plano, oco, prensado fibra, óptica e talleres de corte, biselado e gravado).
- Talleres de cerámica, louza e olaría.
- Talleres de ferraxaría, cerrallaira, fontanaría e follataría.
- Talleres de armaría.
- Talleres de construción de aparatos eléctricos de medida, regulación e verificación.
- Talleres de construción de material eléctrico de telecomunicacións e transmisión e cinematografía.
- Reparación de bicicletas.
- Talleres de instrumentos e aparatos profesionais, científicos, de medida e control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- Talleres de reloxaría.
- Talleres de xoiaría e prataría.
- Talleres de instrumentos de música.
- Talleres de xoguetes e artigos de deporte; artigos de quincalla ou adorno; de lapis e obxectos de escritorio ou clasificación noutras agrupacións.

- Servizos de mantemento e reparación de electrodomésticos.
- Superficie útil máxima: 200 m².
- Superficie total máxima: 400 m².

a.3) TALLERES DE SERVIZO.

- Listaxe de actividades:

- As mesmas que en artesanía de servizos.
- Superficie útil máxima: 500 m².

b) INDUSTRIA.

Inclúense neste uso de industria as actividades da listaxe que se enumera a continuación, así como os "almacéns", comprendendo como tales os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados.

- Matadoiros en xeral (incluso de aves e similares).
- Industrias de arrefriado, conxelación e desecación de carnes e despoxos.
- Fábricas de embutidos e produtos conexos (conservas de carnes).
- Fábricas de conservas de aves e caza.
- Industrias de elaboración de tripas.
- Instalacións para a primeira fundición de sebos en bruto.
- Industrias de concentración e pasteurización de leite (centrais leiteiras).
- Industrias de fermentación do leite e produtos dietéticos lácteos.
- Fabricación de queixos, nata e manteiga.
- Fabricación de xeados e sorbetes de todas clases e fábricas de xeo.
- Industria de conservación e envase de froitas e legumes.
- Conservación e envase de peixes e mariscos.
- Elaboración de produtos de muíño (grans e legumes, fariñas, purés e pastas alimenticias).
- Elaboración de produtos de panadaría, galletas e pastelaría.
- Elaboración de masas fritas (churros, chulas, etc. e estabelecementos de fritadas de produtos animais).
- Fábricas e refinarías de azucre (incluso cortados e estoxados).
- Elaboración de produtos derivados do cacao (chocolates e confeituras).
- Fabricación de aceite de oliva, margarinas e graxas concretas; extractos e condimentos.
- Pastas para sopa, café e os seus sucedáneos.
- Elaboración de pensos compostos, preparación de ovo en po; fermento prensado e en po.
- Fabricación e rectificación de alcohois, e elaboración de bebidas espiritosas.
- Industrias vinícolas e sidrarías.
- Fabricación de cervexa e malte.
- Fabricación de bebidas analcohólicas, e augas gasosas.
- Industria do tabaco.
- Preparación, fiado, tecido e acabado de téxtiles, incluso tinguido e estampado.
- Fábricas de xéneros de punto.
- Fábricas de cordame, soga e cordel.

- Fabricación de linóleo, coiro artificial e telas impermeabilizadas de esteiras e alfombras de palla e esparto, de feltros, de guata, borras, entreteas e demais recheos para tapizarías e outros usos, industrias de rexenerado e desperdicios de materias téxtiles.
- Fabricación de calzado, excluído o calzado de goma.
- Reparación de calzado.
- Fabricación de pezas de vestir (excepto o calzado), xastraría e modistaría, camisaría, guantaría e sombreiros.
- Confección de artigos de materias téxtiles, excepto pezas de vestir.
- Servizo de lavado, repasado, limpeza e tinguido
- Tinguido
- Industrias de primeira transformación da madeira.
- Industrias da segunda transformación da madeira e materiais análogos (pastas, produtos sintéticos e embalaxes).
- Industrias de tratamento da madeira (secado, estufado, creosotado, coloración, envellecemento, inxección, impregnación, etc.).
- Industrias da cortiza.
- Fabricación de móbeiss de madeira.
- Industrias do tapizado e decorado.
- Fabricación de móbeis de vimbio e xunco.
- Fabricación de biombos, persianas e peches.
- Fabricación de accesorios de móbeis.
- Outras industrias auxiliares do móbel (talla, dourado, marquetaría, vernizado, pirogravado, etc.).
- Xoguetaría e artigos de deportes e instrumentos de música.
- Fabricación de vasoiras, cepillos, brochas e pinceis.
- Fábricas de pasta, papel e cartón.
- Fabricación de artigos de pasta de madeira, papel e cartón (incluso cortado, dobrado e engomado).
- Tipografías (imprentas).
- Talleres de composición mecánica.
- Industria.de planigrafía e litografía (estampación de carteis, cadros, estampas, cromos, ilustracións, etc.)
- Industrias de reprodución impresa: fotogravado, galvanoplastia, estenotipia, gravados, serigrafía (sen medios propios de estampación).
- Industrias da encadernación.
- Industrias da prensa periódica (periódicos, diarios, revistas e anuarios).
- Rodaxe de películas cinematográficas.
- Laboratorios cinematográficos.
- Dobraxe e sonorización de películas.
- Estudos e laboratorios fotográficos.
- Estudos de radio e televisión e de reprodución fonográfica.
- Cortadurías e talleres de acabado.
- Confección de artigos de coiro, exceptuando calzado e outras pezas de vestir, incluso albardaría.
- Obtención de caucho, rexeneración e aglomerados.
- Fabricación e reparación de pneumáticos e bandaxes.

- Fabricación de artigos continuos (canalizacións, illamentos, correas, perfís, fíos, aneis, pranchas).
- Fabricación de artigos moldeados.
- Fabricación de artigos por inmersión.
- Fabricación de disolucións de caucho.
- Cauchutado e plastificado de tecidos.
- Fabricación de calzado e os seus artigos.
- Fabricación de xoguetaría e artigos de deporte e reparación dos seus artigos.
- Fabricación de ácidos, álcalis e sales.
- Obtención de metaloides e gases e electroquímica.
- Fabricación de produtos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.
- Industrias química orgánica.
- Fabricación de produtos químicos de orixe animal e vexetal.
- Industrias de resinas naturais, sintéticas e de materias plásticas.
- Fabricación de explosivos e pirotecnia.
- Industrias colorantes e pigmentos.
- Fabricación de agresivos e incendiarios químicos.
- Fabricación de aceites e graxas vexetais e animais.
- Extracción por disolventes de aceites vexetais de augardentes graxas e sementes (pebida de uva, ósos de froitos).
- Obtención de aceites e graxas animais, refinarías e desdobramentos.
- Fabricación de produtos farmacéuticos e reactivos.
- Fabricación de produtos aromáticos (perfumaría).
- Fabricación de deterxentes, xabóns e lixivias.
- Fabricación de pinturas, vernices e tintas.
- Fabricación de derivados de ceras e parafinas.
- Fabricación de abrasivos e adhesivos.
- Fabricación de produtos derivados do petróleo e do carbón (produtos asfálticos, aglomerados do carbón).
- Fabricación de produtos de arxila para a construción (terras cocidas, refractarios, gres).
- Fabricación de vidro e produtos de vidro (plano, oco, prensado, fibra óptica e talleres de corte, biselado e gravado).
- Fabricación de cerámica, louza e olaría.
- Fabricación de cemento hidráulico e produtos derivados e plantas de preparación de formigón.
- Industria da pedra natural e artificial, produtos de formigón, e xesos, cales, fibrocemento e a mineral.
- Industrias básicas de ferro e de aceiro.
- Industrias básicas de metais non férreos.
- Fabricación e talleres de ferraxaría, cerrallaría, fontanaría e folllataría.
- Fabricación de ferramentas.
- Construcións metálicas, caldeiraría e soldadura.
- Fabricación de móbeis e utensilios domésticos e de oficina metálicos.
- Fabricación de artigos derivados do arame, de ferro, de aceiro e de metais non férreos.

- Industrias de recubrimentos metálicos (inclúe o revestimento metálico de toda clase de obxectos e o acabado de superficies metálicas).
- Fabricación de armas e enxeños de fogo.
- Construción de máquinas xeradoras de forza motriz (motores, con excepción dos eléctricos).
- Construción de maquinaria en xeral.
- Construción de maquinaria auxiliar de produción mecánica; auxiliar para a industria fotográfica; para a fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar e envasar; de clasificación; para a fabricación de moeda; para a industria fosforeira.
- Construción de máquinas e aparatos para a produción, transmisión e distribución da enerxía eléctrica.
- Construción de aparatos eléctricos de medida, regulación e verificación.
- Construción de material eléctrico, de telecomunicación e transmisión cinematográfica.
- Fabricación de lámpadas de iluminación.
- Fabricación de acumuladores, pilas e carbóns eléctricos.
- Construción de vehículos automóbiles.
- Reparación de vehículos automóbiles e de bicicletas.
- Construción de bicicletas.
- Construción de aeronaves.
- Construción de material de transporte non clasificado noutra parte.
- Fabricación de instrumentos e aparatos profesionais, científicos, de medida e de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- Fabricación e reparación de reloxos.
- Fabricación de xoias e artigos conexos, pratarías.
- Fabricación de instrumentos de música.
- Fabricación de xoguetes e artigos de deporte; artigos de "quincalla" ou adorno; e lapis e obxectos de escritorio non clasificados noutras agrupacións.

Considéranse dous niveis de industria: a industria local e a industria xeral.

b.1) INDUSTRIA LOCAL

Comprende as actividades relacionadas excepto as molestas, insalubres, nocivas e perigosas (Art. 13 da Ley 1/1995, de 2 de xaneiro, de protección ambiental en Galicia) por algún dos motivos de clasificación seguintes:

- Malos olores.
- Cando se produzan gases irritantes e de mal olor.
- Vertido de augas residuais.
- Vertido de augas residuais tóxicas.
- Desprendemento de gases tóxicos.
- Produtos putrefactivos.
- Gases nocivos.
- Augas residuais tóxicas.
- Augas residuais contaminadas.
- Desprendemento de po nocivo.

- Posíbeis lesións somáticas e xenéticas por irradiación ou contaminación no home e outros seres vivos.
- Desprendemento de materiais combustíbeis.
- Presenza de materias combustíbeis.

b.2) INDUSTRIA XERAL

Comprende as actividades relacionadas, excepto as insalubres, nocivas ou perigosas (Art. 13 da Ley 1/1995, de 2 de xaneiro, de protección ambiental en Galicia) por algún dos motivos de clasificación xa expostos para a industria local. Admítense No entanto as molestas.

Para ambos os niveis, local e xeral, non se estabelece limitación de superficie ou de potencia instalada.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental.

Art. 104. Modificación da clasificación.

1. Cando polos medios técnicos correctores utilizábeis e de recoñecida eficacia se eliminen ou reduzan as causas xustificativas da inclusión dunha actividade nunha clasificación determinada, a Administración poderá excepcionalmente considerar a actividade comprendida nunha clasificación inmediatamente inferior.
2. Para iso deberá demostrarse que non se utilizan procedementos, produtos, materias primas e maquinaria que comprometan a adecuación da actividade á situación en que se atope. Igualmente adoptaranse medidas suplementarias co fin de reservar zonas para carga e descarga, estabelecemento de horario para esta e precaucións especiais para a detección e extinción de incendios.
3. En ningún caso se autorizará o cambio de clasificación a talleres domésticos de actividades incluídas nos demais grupos.

Art. 105. Condicións xerais.

Cumprirán as que fixen as disposicións vixentes sobre as materias e as que se estabelecen nos artigos seguintes, e especialmente aplicaranse:

- Ordenanza Xeral de Seguridade e Hixiene do Traballo.
- Real Decreto 485/97 sobre disposicións mínimas en materia de sinalización de seguridade e saúde no traballo.
- Real Decreto 486/97 sobre disposicións mínimas de seguridade e saúde nos lugares de traballo.
- Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental.
- Norma Básica "Condicións de protección contra incendio dos edificios" NBE - CPI.
- Lei 1/1995 de Protección Ambiental de Galicia.
- Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera.

- Lei do Ruído Lei 37/2003, do 17 de novembro e R.D. 1367/2007 polo que se desenvolve a Lei anterior; Lei 7/1997, do 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica; Decreto 150/1999, do 7 de maio polo que se aproba o Regulamento de protección contra a contaminación acústica; Decreto 320/2002, do 7 de novembro, polo que se aproba o Regulamento que estabelece as ordenanzas tipo sobre a protección contra a contaminación acústica e Ordenanzas para a Protección do Medio Ambiente contra emisión de Ruídos e Vibracións.
- Normativa ou Ordenanza do uso da rede de sumidoiros e control de vertidos de augas residuais.

Igualmente seralles de aplicación o disposto para o grupo nº 11 de usos (Actividades previstas no Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia).

Art. 106. Dimensións e condicións dos locais.

1. A superficie que ocupa unha industria vén fixada pola suma de superficies de todos os locais e espazos destinados a esta actividade. Non se computará a superficie das oficinas, zona de exposición e venda, se estas teñen acceso independente dos locais destinados a traballo industrial, ben directo desde o exterior ou a través dun vestíbulo de distribución.

2. Os locais industriais nos que se prevexa postos de traballo deberán ter, como mínimo, unha superficie, por cada un deles, de dous metros cadrados e un volume de 10 metros cúbicos. Exíxese a iluminación e ventilación natural ou artificial. No primeiro caso, os ocos de luz deberán ter unha superficie total non inferior a un doceavo da que teña a planta do local, e a ventilación deberá ser suficiente como para cumprir o artigo 30 da Ordenanza Xeral de Seguridade e Hixiene no Traballo ou normativa que a substitúa. No segundo caso exixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que estas non foran satisfactorias, fixarase polos Servizos Técnicos Municipais un prazo para a súa corrección, podendo clausurarse total ou parcialmente o local se a súa terminación non funcionase correctamente.

Art. 107. Evacuación.

As instalacións industriais deberán cumprir a Normativa do uso da rede de sumidoiros e control de vertido de augas residuais.

Nos casos singulares de instalacións industriais que pola súa situación fóra do Solo Urbano non teñen conexión coa rede municipal, aplicaranse as exixencias da dita Ordenanza aos seus efluentes.

Art. 108. Acceso.

Agás para os talleres domésticos o acceso debe ser independente do correspondente a outros usos non industriais, a excepción do porteiro ou vixilante.

O edificio ou local deberá dispor dunha zona adecuada de carga e descarga de mercadorías, sen que sexa necesario realizar manobras na rúa para o acceso de vehículos.

Cando non se dispoña dos accesos adecuados ou de zona de descarga citada prohibirase a realización destas actividades con vehículos maiores que unha furgoneta (con carga máxima inferior a 3.500 Kg) e ás horas que sinale o Concello.

Subsección cuarta:
Automóbiles.

Art. 109. Definicións.

Denomínase "Garaxe-aparcadoiro" a todo lugar destinado á estancia de vehículos de turismo. Considéranse incluídos dentro desta definición os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos así como os depósitos para venda de coches.

Para os efectos das presentes Normas enténdese por "Estación de Servizo" toda instalación construída ao amparo da oportuna concesión, que conteña aparatos para o subministración de carburantes, gas-oil e lubricantes e na que poden existir outros relacionados cos vehículos de motor.

Considéranse "Talleres de Automóbil" os locais destinados á conservación e reparación do automóbil, (turismos, camións, vehículos agrícolas), incluso os servizos de lavado e engraxe.

Considéranse "Cocheiras e hangares" os lugares destinados á estancia de vehículos non turismos, relacionados coa explotación dunha actividade de transporte de mercadorías ou viaxeiros, así como a de máquinas automóbiles como tractores, grúas, etc.

Art. 110. Condicións xerais.

1. O Concello poderá denegar a instalación de "Garaxes-aparcadoiros", "Estacións de Servizo", "Talleres de Automóbil" e "Cocheiras-hangares" naquelas parcelas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas que cada caso require.

2. Os "Garaxes-aparcadoiro" e os "Talleres do Automóbil" disporán dun espazo de acceso de 3 m de ancho e 5 m de fondo, como mínimo, con piso horizontal, e no que non poderá desenvolverse ningunha actividade.

Art. 111. Condicións dos garaxes-aparcadoiros (excluidos os garaxes vinculados á edificios cuxo uso dominante sexa residencial.

1. *Usos permitidos*.

Cando o único uso permitido nun terreo sexa o de garaxe-aparcadoiro, só se permitirá nel, os de estancia de vehículos e o lavado e engraxe, con exclusión de calquera outra actividade.

Poderán instalarse no garaxe-aparcadoiro cuartos trasteiros.

Como anexos permítense instalacións de engraxe, lavado e talleres de reparación de automóbiles, coas condicións que sinalen as Ordenanzas de cada zona. Non se autorizan estacións de proba de motores máis que en garaxes estabelecidos en zonas industriais.

Permítense instalacións para a carga de batería sempre que o local onde se efectúen estas operacións estea illado do resto do garaxe e con ventilación suficiente.

Para os efectos do cómputo de superficie dos garaxes, descontaranse os rochos e demais usos a que se refiren os parágrafos anteriores.

2. *Altura libre*.

En garaxes-aparcadoiro admítese unha altura libre estrita mínima de 2 m en calquera punto.

3. *Instalacións*.

Os garaxes-aparcadoiros que supoñan unha actividade independente de superficie comprendida entre 69 e 2.000 m² disporán dun retrete con lavabo. Os de máis de 2.000 m² disporán de dous retretes con lavabo.

É obrigatoria a disposición de sumidoiros e a súa evacuación á rede de sumidoiros, por gravidade ou mediante bombeo. Os desaugadoiros disporán dun sistema de depuración de graxas.

En edificios exclusivos para este uso permitirase ocos de ventilación en fachada á rúa, separados, como mínimo, 4 m das parcelas confinantes, non autorizándose nas fachadas a patios de cuarteirón situados a menos de 8 m de calquera propiedade confinante.

4. *Accesos*.

Terase en conta para a súa situación os criterios do artigo 140.

Os garaxes-aparcadoiros de menos de 69 m² útiles terán un acceso de 3 m como mínimo de ancho, nos de máis de 69 m², o ancho mínimo do acceso será de 3 ao 4 m, segundo dean a rúas de máis de 15 m. ou menores de 15 m, respectivamente.

Os de 69 a 2.000 m² poderán dispor dun só acceso para vehículos, mais contarán con outro peonil cun ancho mínimo dun metro.

Nos de máis de 2.000 m², a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de 3 m. e deberán ter ademais un acceso peonil dun metro.

O acceso ás vías de circulación cumprirá as condicións estabelecidas no artigo 140.

5. *Praza de aparcamento*.

Enténdese por praza de aparcamento normalizada un espazo mínimo de 2'50 m por 5’00 m, con acceso directo aos corredores de circulación de vehículos e que cumpre as exixencias do punto 6.

As exixencias de número mínimo de prazas de aparcamento a determinados edificios refírense a estas prazas normalizadas. As que non reúnan os requisitos serán admitidas, mais non computarán como prazas normalizadas para os efectos do cumprimento da exixencia dun número de prazas mínimo.

As prazas non normalizadas especificarán o seu carácter claramente no plano de distribución do proxecto, coa lenda: "Praza que non reúne os requisitos mínimos exixidos polas Normas Urbanísticas". A dita especificación farase constar nas transferencias de propiedade, presentando o compromiso do promotor en tal sentido.

Cando existan piares, admitirase medir a anchura dos eixes, se ben a dimensión libre entre as súas caras non será inferior a 2'30 m.

As prazas dobres contarán como normalizadas ambas as dúas exclusivamente no suposto de vivendas unifamiliares. No resto dos casos, exclusivamente a exterior, se cumpre o resto de condicións exixíbeis.

6. *Corredores.*

O corredor mínimo de circulación é unha banda de 3 m de ancho, con radio mínimo interior de 1'5 m. e exterior de 4'5 m. Cando o corredor sexa de dobre sentido, a banda mínima será de 5'00 m.

Sempre que haxa entrada ou saída dunha praza a un corredor de circulación prodúcese unha manobra de aparcamento, condicionando a dimensión do corredor da seguinte maneira:

a) Aparcamento en batería, ou cun ángulo entre 60º e 90º sexaxesimais: ancho mínimo de corredor, 5'00 m.

b) Aparcamento cun ángulo entre 45º e 60º sexaxesimais: ancho mínimo de corredor, 4'5 m.

c) Aparcamento cun ángulo inferior a 45º sexaxesimais: ancho mínimo de corredor, 4'00 m.

d) Corredores sen manobra ou con aparcamentos lonxitudinais: neste caso as prazas terán 5 m. de lonxitude como mínimo.

Os supostos b), c) e d) só son válidos para corredores de sentido único.

– Para a manobra de acceso á praza deben quedar libres de obstáculos as traxectorias teóricas a ocupar nela, con radio de xiro exterior igual ou superior a 4'50 m.

Aos efectos de delimitar o espazo libre de obstáculos, as traxectorias de entrada e saída enténdese coincidentes en corredores de dirección única, e diferenciadas en corredores de dobre dirección. Neste segundo caso, exceptúanse as prazas situadas no extremo da batería e aquelas que non necesitan dun percorrido superior a 10 m en marcha atrás.

As anchuras mínimas han de medirse entre os límites das prazas ou cara máis próxima de piares.

Sinalaranse no pavimento as prazas e corredores de acceso, co seu sentido de circulación, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitaren as licenzas de construción e actividade.

7. *Condicións en función da cualificación estabelecida pola planificación*.

Nos espazos libres que se destinan a aparcadoiros de superficie, non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación e procurarase que este uso sexa compatíbel co arboredo. Igualmente autorizaranse parasoles, debendo ser exentos, abertos nos seus costados e independentes para cada batería de aparcadoiros.

En zona libre privada, se se fai aparcadoiro subterráneo, desenvolverase alternativamente baixo rasante, ou poderá ter unha altura Hr máis forxado e pavimento, totalmente acabado, non superior a 1'50 m.

O forxado de teito estará calculado para soportar unha sobrecarga de uso de 1.000 Kg/m².

8. *Ramplas e Montacoches*.

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

Cando existan dúas ou máis plantas, o ancho das ramplas será o correspondente a considerar a superficie de cada planta e das que teñan que ter saída pola mesma rampla.

Cando as ramplas do garaxe se utilicen como único itinerario libre de barreiras arquitectónicas, ademais de cumprir co disposto na Normativa Rexional sobre este tema, deberá existir paso franco cunha beirarrúa ou espazo reservado, de polo menos 1 metro paso que deberá poder utilizarse en calquera momento, estea ou non en funcionamento o garaxe.

Poderá permitirse o emprego de aparatos montacoches; cando o acceso sexa exclusivamente por este sistema instalarase un por cada 20 prazas ou fracción. O espazo de espera horizontal terá un fondo mínimo de 10 m e o seu ancho non será inferior a 4'50 m. Nos de 20 prazas ou menos poderá prescindirse do espazo de espera horizontal.

9. *Mancomunidade de garaxes-aparcadoiro*.

Autorízase a mancomunidade de garaxes-aparcadoiro de dúas ou máis parcelas, así como as servidumes de acceso a que se estabelezan, se ben a dimensión a considerar será a acumulada por todos os garaxes comunicados entre eles.

Art. 112. Condicións de explotación.

As beirarrúas, os pasos xerais e os aparcadoiros deberán conservarse sempre libres, sinalizándose debidamente para a súa fácil comprobación.

Prohíbense as reparacións ruidosas, molestas, nocivas e perigosas, tales como o traballo de carroceiros, pintura e proba de motores, agás nas zonas industriais.

Queda prohibido tamén todo almacenamento, incluso dentro dos vehículos, de material de calquera clase, combustíbel ou non, e realizar dentro destes locais operacións que non respondan estritamente ás necesarias de acceso e estancia dos vehículos.

Subsección quinta
Almacéns-distribución.

O almacenamento pode ser unha actividade independente ou ben pode estar ligado a outra actividade, coa que forma conxunto inseparábel. Cando se trata do segundo caso, seranlle de aplicación as disposicións e limitacións específicas da actividade á que estea asociada. Se se trata dunha actividade independente asimilarase, para os efectos destas Normas ao uso industrial na categoría que corresponda, séndolle de aplicación as limitacións estabelecidas para el.

Subsección sexta

Locais comerciais e tendas.

Art. 113. Categorías e definicións.

O grupo "locais comerciais e tendas" desenvólvese nas seguintes categorías:

a) COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL.

1. Até 200 m² de superficie útil.
2. Superior a 200 m² de superficie útil.
3. Venda - exposición.

b) COMERCIO EN AUTOSERVIZO.

1. Até 400 m² de superficie de útil.
2. Entre 400 e 1.000 m².
3. Entre 1.000 e 3.000 m².
4. Superiores a 3.000 m².
5. Hipermercado.

c) ESTABELECEMENTOS POR SECCIÓNS.

1. Até 2.000 m² de superficie útil (almacén popular).
2. Superior a 2.000 m² de superficie útil (grande almacén).

d) CASH AND CARRY E VENDA ao POR XUNTO.

1. Até 500 m² de superficie útil.
2. Superior a 500 m² de superficie útil.

e) VENDA DIRECTA EN FÁBRICA.

f) CONXUNTOS COMERCIAIS.

1. Galería comercial.
2. Mercado.
3. Centros comerciais.
4. Centro multiuso.
5. Complexo cívico - comercial.

As definicións correspondentes figuran no artigo 8.

Art. 114. Condicións xerais.

1. A zona destinada ao público no local non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

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

3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal único a través dunha habitación ou paso intermedio, con portas de saída inalterábeis ao lume.

4. Os locais comerciais disporán dos vestiarios e aseos exixidos pola Ordenanza Xeral de Seguridade e Hixiene no Traballo. Como mínimo, en calquera caso requírese a existencia dun retrete e un lavabo.

Os comercios de categoría b2, b3, b4, c e d, e os locais de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, estabelecementos públicos) disporán de instalacións para señoras e cabaleiros absolutamente independentes cando a superficie útil sexa superior a 100 m².

O número de elementos será adecuado á afluencia de público prevista e á duración da súa estancia.

Cando a actividade se desenvolva en varias plantas o acceso aos aseos non deberá salvar un desnivel superior a unha planta desde calquera local de estancia de público ou lugar de traballo.

En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo de illamento con dimensións mínimas de 1 m por 1'50 m. Se hai instalacións independentes para cada sexo, cada cal contará co seu propio vestíbulo, podéndose instalar neles os lavabos. No de cabaleiros, admitiranse tamén urinarios, se pola súa disposición quedan ocultos á apertura da porta.

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

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

No primeiro caso, os ocos de luz deberán ter unha superficie total non inferior a un doceavo da que teña a planta do local e a ventilación deberá ser suficiente como para cumprir a Normativa Xeral de Seguridade e Hixiene no Traballo ou Normativa que a substitúa.

Cando non chegue a cubrirse o nivel requirido en luz ou ventilación, suplementarase artificialmente, para cuxo efecto exixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación ou acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar o local total ou parcialmente.

Os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos e corredores quedan exceptuados destas medidas.

7. Exixiranse as instalacións necesarias para garantir a veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

8. Cando os locais se desenvolvan en varias plantas non poderán usarse as de sotos ou semisotos como superficie de venda, permitíndose unicamente aseos de acceso público, podéndose destinar a almacéns, arquivos e outros locais auxiliares sen acceso ao público.

No resto de plantas toleraranse espazos destinados a exposición e venda nos seguintes tipos de comercio (segundo a Clasificación Nacional de Actividades Económicas):

– Mobiliario, artigos de viaxe e albardaría, obxectos relixiosos e outros.

– Maquinaria, produtos metálicos e material de saneamento.

– Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos e de música.

– Libraría.

– Material para debuxo, pintura e escultura.

– Máquinas de escribir, calcular, multicopistas, caixas rexistradoras, etc.

– Venda de electrodomésticos

–- Venda de artigos para regalo.

– Nos estabelecementos que ocupen un edificio completo, permitirase a utilización da primeira planta de soto como superficie de vendas, sen as limitacións do parágrafo anterior.

9. Non se admiten locais comerciais independentes en situación de soto ou semisoto.

10. Cumprirán as prescricións sinaladas para vivendas que lles sexan de aplicación, considerándose para os efectos de equivalencia 90 m² útiles de local por vivenda.

11. A altura mínima libre das superficies de venda estabelécese en 2'50 m.

12. As escaleiras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público teñen que ser, como mínimo, de 1 m de anchura. Cando non teñan acceso de público, terán como mínimo 0'80 m de anchura.

13. As portas de acceso desde a rúa abrirán no sentido da evacuación, é dicir, cara fóra; excepto cando o local mida menos de 80 m² de superficie total e non se destine a actividades incluídas na relación do artigo: 123. (Espectáculos públicos, culturais e instalacións turístico-recreativas).

Art. 115. Condicións relativas á explotación.

1. Prohíbese a instalación de mostrarios, expendedores, vitrinas ou calquera outro obstáculo nos corredores, saídas, mesetas, e en xeral en todos os espazos que en caso de necesidade teñen que servir de evacuación rápida do público.

Agás autorización específica con ocasión de datas singulares non se permite a ocupación de vía pública con elementos comerciais, vitrinas, expositores, propaganda, etc. Coas mesmas excepcións, prohíbese a emisión directa de música ou mensaxes comerciais á vía pública.

2. Os locais comerciais das categorías B, C, D e F deberán cumprir as seguintes condicións:

a. Locais con superficie útil igual ou superior a 400 m².

Deberán contar cos seguintes elementos:

– Entrada de mercadorías diferenciada da destinada a público.

– Espazo destinado a carga e descarga dentro do estabelecemento con dimensións mínimas de 5 m de anchura e 12 m de profundidade, superficie mínima de 100 m² en dependencia única e vao para vehículos. Deberá acondicionarse para que non se causen molestias aos veciños inmediatos. Se se desenvolve no interior do edificio, a altura do local e a resistencia do forxado serán as adecuadas, sendo por tanto estas características limitativas do tipo de vehículo de subministración a utilizar. Non poderá ser utilizado para almacenado ou outros usos que obstaculicen o normal desenvolvemento do seu cometido.

– Recinto independente, pechado e debidamente acondicionado para o almacenado de lixos, cuxa retirada realizarase por sistema diferente que o domiciliario.

b. Locais con superficie útil igual ou superior a 1.000 m².

Ademais das anteriores, cumprirán as seguintes condicións:

– Redactar o estudo de impacto no que se describa suficientemente a actividade e se analicen aspectos como accesibilidade, incidencia no tráfico, afectación a vías públicas, molestias a veciños e, en xeral, todas as relacionadas con aquela. A resolución correcta dos ditos temas será elemento imprescindíbel para a concesión da licenza.

– En canto ás prazas de aparcadoiro destinado ao público, dotaranse das seguintes:

1) Os estabelecementos das categorías B, C e F contarán con aparcamento para clientes, propio e independente, no mesmo edificio ou a menos de 50 m de distancia, en proporción mínima dunha praza cada 25 m² de superficie útil.

2) Os *cash and carry* contarán con aparcadoiro para furgonetas de clientes na propia parcela, en proporción mínima dunha praza cada 25 m² de superficie útil.

3) Á venda directa en fábrica aplicarase o dito no punto a), mais exclusivamente na parte destinada a comercio. En caso de fabricación de produtos de gran tamaño, nos que resulte difícil discernir entre espazo de exposición e almacenado, o Concello poderá minorar a exixencia en función das expectativas reais de afluencia de público.

3. Os hipermercados, ademais de cumprir as condicións dos puntos anteriores, deberán resolver adecuadamente os problemas de infraestrutura que xeran, especialmente a accesibilidade rodada, podendo exixirse na concesión da licenza a execución á conta do solicitante.

Os comercios en réxime de autoservizo para público en xeral que teñan máis de 3.000 m² de superficie útil consideraranse para todos os efectos como hipermercados.

4. O disposto nos puntos 2 e seguintes será de aplicación nos estabelecementos comerciais actualmente en funcionamento cando se fagan investimentos que supoñan un custo superior ao 50% do valor do existente. Para ambos os conceptos, investimento e valoración do existente, teranse en conta as obras de reforma, instalacións ou decoración, sen considerar aspectos como o valor do solo, do negocio ou elementos comúns do edificio, agás cando se modifiquen estes últimos.

Os estabelecementos que deban ser obxecto de nova licenza por substitución da actividade anterior, necesariamente terán que suxeitarse ás ditas disposicións.

Art. 116. Condicións específicas para os conxuntos comerciais.

Ao tratarse de conxuntos de estabelecementos, ademais do cumprimento do artigo anterior, estudarase o efecto aditivo provocado polo conxunto. En función da composición e dimensión, poderanse aumentar as exixencias estabelecidas na Táboa de Usos Coexistentes co de Referencia, e estabelecer a necesidade de cumprir as condicións dos puntos 2 ou 3 do artigo anterior.

Poderán resolver de forma conxunta aspectos como aparcadoiro, servizos, accesos, etc. Cando adoptan fórmulas nas que os comercios abren directamente mostradores ao espazo de circulación peonil, ten que garantirse unha superficie mínima de 6 m² por posto para estancia de público. Se esta superficie utiliza parte do corredor, non computará para os efectos de anchura a zona ocupada para este fin.

Subsección sétima

Oficinas.

Art. 117. Definición.

Inclúense neste uso os edificios nos que predominen as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado; os de Banca e Bolsa; os que, con carácter análogo, pertencen a empresas privadas; e os que se destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase.

Art. 118. Clasificación.

Considéranse as seguintes categorías:

a) Oficinas comerciais, financeiras, bancos, seguros.

b) Servizos profesionais e técnicos, anexos á vivenda do titular; nesta categoría será de aplicación o disposto para as vivendas da súa situación.

Art. 119. Condicións de carácter xeral.

Para as categorías definidas no artigo anterior estabelécense as seguintes condicións e limitacións, sen prexuízo de calquera outra que resulte aplicábel en virtude de Normas Xerais ou Municipais:

1. Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

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

b) Cando se planten locais de pequena dimensión (ata 36 m² útiles) agrupados nunha soa planta e man, permitiranse servizos comúns. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma de superficies de locais, incluíndo os espazos comúns e dispoñendo de instalacións independentes para señoras e cabaleiros.

En ambos os casos, non poderán comunicar directamente co resto dos locais, e disporán de vestíbulo de illamento (que pode conter o lavabo), excepto os locais de pequena dimensión (de até 36 m²) que resolvan de forma independente os aseos. Nestes casos poderá evitarse o vestíbulo se a entrada ao servizo se produce desde vestíbulo ou zona de circulación da propia oficina.

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

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

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

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

3. Disporán dos accesos, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, se determinen polas Ordenanzas específicas sobre a materia.

4. Os materiais que constitúan a edificación deberán ser incombustíbeis e con características tales que non permitan chegar ao exterior ruídos nin vibracións, cuxos niveis se determinen na lexislación aplicábel sobre a materia.

5. Exixiranse as instalacións necesarias para garantir a veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.

6. En edificios de oficinas cando as escaleiras vaian ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1'30 metros.

7. Cumprirán as prescricións sinaladas para as vivendas que lles sexan de aplicación, considerándose para os efectos de equivalencia 90 m² útiles de oficina como unha vivenda.

8. Cando os locais se desenvolvan en varias plantas, non poderán utilizarse as de soto ou semisoto como locais de acceso público, a excepción dos aseos. Permítese destinalos tamén a almacéns, arquivos e outros locais complementarios, sempre que non supoñan postos permanentes de traballo.

Subsección oitava
Ensino.

Seranlle de aplicación as condicións xerais que ao respecto sinale a lexislación sobre a materia e no non previsto por esta os preceptos que lle sexan aplicábeis correspondentes ao uso residencial, automóbiles, oficinas, etc.

Art. 120. Clasificación.

a) Gardarías infantís
b) Preescolar, E.X.B., B.U.P., Escolas de Formación Profesional, Artes e Oficios, outros centros de Ensino con máis de 50 alumnos.
c) Academias e outros centros de ensino con menos de 50 alumnos.

Art. 121. Condicións.

A parte administrativa regularase coa normativa de oficinas, e, de se incluíren no seu programa partes que supoñan residencia permanente ou de persoas (internados etc.) farano coa de outros usos residenciais.

Permítense en situación de soto ou semisoto ou en ambas as dúas, cociñas, comedores, salas de recreo, de actos e de xuntanzas, e locais de traballo, sempre e cando se cumpran as seguintes condicións:

- En parcelas dotacionais públicas ou privadas;
- O conxunto das superficies destinadas aos usos tolerados descritos sexa igual ou inferior ao 15% da superficie total construída na parcela;
- Os locais destinados aos usos enumerados deberán cumprir as condicións estabelecidas no artigo 93.
- Os locais deberán ter saída directa a un espazo exterior seguro, de conformidade co disposto na normativa de protección contra incendios.
- As aulas e outras dependencias usadas polos alumnos, deberán estar dotadas dun zócolo do menos 1'20 metros de altura dun material resistente e fácilmente lavábel.
- Nos ocos das plantas baixas, disporanse mecanismos de protección que ao mesmo tempo que dificulten o acceso incontrolado ao centro permitan a evacuación dos alumnos en caso de incendio.
- O pechamento do recinto dos centros escolares farase con material ríxido e resistente ao uso.
- Os patios das escolas deberán ser obxecto de especial atención debendo ser tratados na súa totalidade con pavimentos, firme e drenaxes que permitan a súa utilización permanente polos alumnos, prohibíndose nas zonas de xogo os tratamentos abrasivos ou que poidan producir, en cada caída, erosións ou feridas punzantes.

Subsección novena
Sanidade.

Art. 122. Clasificación.

a) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.
b) Clínicas, Hospitais, outros centros Sanitarios.
c) Tanatorios.

Art. 123. Condicións específicas.

Cumprirán, as condicións que fixan as disposicións vixentes xerais sobre a materia, e no seu caso as de uso residencial e oficinas que lles foran de aplicación.

Subsección décima

Espectáculos públicos, culturais e instalacións turístico-recreativas.

Art. 124. Clasificación (Espectáculos públicos, culturais e instalacións turístico-recreativas).

Para os efectos destas Normas clasifícanse nos seguintes apartados:

a. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS OU LOCAIS.

1. Cinematógrafos (tradicionais e multicines).
2. Teatros, concertos, musicais.
3. Variedades e folclore.
4. Teleclubs e Salóns de Actos de Institucións ou asociados a outra actividade (Colexios, Organismos, Entidades, etc.) Salas de Exposicións, Salas de Conferencias, Salóns de ciber ou similares.

b. ESPECTÁCULOS E ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCAIS OU RECINTOS.

1. Campos de fútbol, baloncesto, balonmán, atletismo, etc...
2. Pistas de tenis, patinaxe, hóckey.
3. Velódromos, circuítos, hipódromos, etc...
4. Boleiras, frontóns, ximnasios, piscinas, boxeo.
5. Campos de tiro aberto.

c. ESTABELECEMENTOS PÚBLICOS.

1. Restaurantes.
2. Cafés e bares, cibercafés.
3. Cafeterías, chocolatarías, Degustación de café.
4. Tabernas e bodegóns, mesóns.
5. Sociedades gastronómicas e merendeiros.

d. ESTABELECEMENTOS PÚBLICOS ESPECIAIS.

1. Bares especiais categorías A e B.
2. Wiskarías.
3. Clubs.
4. Bares americanos.
5. Pubs.

e. OUTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.

1. Discotecas e salas de baile.
2. Salas de festa con espectáculos ou pases de atraccións, tablaos, cafés cantantes, cafés-concertos, karaoke.
3. Salas de bingo, casinos ou salas de xogo.
4. Máquinas recreativas e de azar, salóns recreativos.

Naquelas actividades non sinaladas expresamente, estarase ao indicado no Decreto 292/2004 sobre Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 125. Condicións xerais.

1. Nos estabelecementos públicos deberanse cumprir as seguintes dimensións mínimas:

- Superficie da zona destinada ao público: 10 m² (non computando os espazos nos que non poida inscribirse un círculo de 1'20 m).
- Paso ou anchura libre dentro da barra: 0'60 m.
- Paso ou anchura libre exterior á barra: 1'20 m (0'80 m onde non exista barra).
- Anchura de barra: 0'40 m.

2. Cando se realicen obras de reforma en locais existentes que non cumpran as dimensións mínimas sinaladas, deberán adaptarse polo menos as dimensións de barra e pasos ao estabelecido no punto anterior.

3. Se o sistema de ventilación é natural, deberá estar en funcionamento sempre que o local estea aberto ao público. Se iso impide o cumprimento das disposicións respecto a emisión de ruídos, deberase prover ao estabelecemento dos sistemas de ventilación forzada necesarios.

4. Non se admiten locais independentes en sotos ou semisotos ou plantas piso.

5. Cando os locais se desenvolvan en varias plantas, non poderán utilizarse as de soto ou semisoto para actividades que supoñan a estancia de público, excepto aseos. Tampouco se permiten cociñas ou locais con postos permanentes de traballo.

Nos casos de edificios cualificados de interese con bodega, soto ou semisoto a manter, poderá autorizarse o uso de comedor até unha capacidade máxima de 30 prazas.

6. Disporanse aseos independentes para señoras e cabaleiros, que conten como mínimo con lavabo e inodoro para señoras, e lavabo, inodoro e urinario para cabaleiros.

En todo caso os servizos no poderán comunicar directamente co resto do local, debéndose interpor un vestíbulo de illamento, cun mínimo de 1 m por 1'50 m. Se hai aseos independentes para cada sexo, cada aseo contará co seu propio vestíbulo, podéndose instalar neles o lavabo.

Naqueles locais de menos de 36 m² de superficie útil, admítese un só aseo común, que contará como mínimo con lavabo e inodoro.

Nos locais comprendidos entre 36 m² e 100 m², poderá admitirse unha solución consistente nun recinto común, onde pode estar situado o lavabo e dous recintos con inodoro, independentes para señoras e cabaleiros.

As dimensións citadas neste apartado entendense como superficie total da actividade.

7. Cando algún dos usos contemplados nesta subsección estean asociados a outro uso principal, regularanse polas condicións aplicábeis a dito uso principal. Nestes casos o Concello poderá exixir condicións ou impor limitacións superficiais, de acceso, horario, etc... que garanten o carácter secundario e dependente da actividade.

8. En merendeiros ou sociedades gastronómicas de tamaño inferior a 150 m² son de aplicación exclusivamente os apartados 4 e 5.

Art. 126. Condicións específicas relativas a distancias entre estabelecementos e actividades.

A. CLASIFICACIÓN.

Para os efectos da aplicación deste artigo, considéranse os seguintes grupos de estabelecementos e actividades, con referencia á súa clasificación segundo o artigo 124:

Grupo I:

– Cafés e Bares (c.2), Cafetarías, Chocolatarías, Degustación de café (c.3), Tabernas e Bodegóns, Mesóns (c.4), Bares especiais categorías a e b (d.1) Wiskarías (d.2), Clubs (d.3), Bares americanos (d.4), Pubs (d.5), Discotecas e Salas de baile (e.1), Salas de festa con espectáculos ou pases de atraccións, tablaos, cafés-cantantes, cafés-concerto (e.2).

Asimilaranse a este grupo estabelecementos tales como croissantarías, champañarías e, en xeral, todos aqueles que conleven a expedición e consumo de bebidas.

Exclúense deste grupo os restaurantes, entendendo como tales os estabelecementos públicos dedicados á elaboración e consumo de comidas que contan con cociña e mesas para os clientes. Asimílanse a este concepto hamburguesarías, pizzarías e outras modalidades de expedición de comidas. En calquera caso, a existencia de barra de bar suporá a consideración do local como bar-restaurante e por tanto incluído neste grupo.

Grupo II:

– Salas de bingo, casinos ou salas de xogo (subgrupo e.3).
– Máquinas recreativas e de azar, salóns recreativos (subgrupo e.4). Neste subgrupo só se utilizarán máquinas recreativas tipo “A” segundo a Lei do Xogo.

Grupo III:

O resto, non afectado polas condicións específicas de distancias (restaurantes (c.1) e sociedades gastronómicas e merendeiros (c.5)).

B. DISTANCIAS MÍNIMAS

As distancias mínimas a observar entre estabelecementos serán:

20 m entre os do Grupo I, excepto nos núcleos urbanos tradicionais, onde se exixirán 6 metros.

40 m entre estabelecementos do Grupo II.

A medición de distancias farase polo nivel máis curto. Para determinar a distancia entre un estabelecemento a instalar e o xa existente máis próximo, considerarase en cada caso unha liña cuxo principio será o límite en fachada do local que ocupe a actividade xa autorizada, no lado máis próximo á que se solicita, e o final será o límite en fachada do local da actividade que se pretende instalar, no seu lado máis próximo á xa situada.

Para os efectos desta Ordenanza entenderase por “camiño vial” as rúas, calzadas, prazas e camiños, calquera que sexan estes, de dominio público permanente, e, na súa ausencia, os terreos de dominio público ou uso público polos que transiten os peóns.

Entenderase por “fachada” todos os paramentos exteriores do local ou locais, que se considerarán como constitutivos dunha soa fachada cando entre eles non exista solución de continuidade. Para os efectos de medición de distancias, as fachadas ampliaranse coa proxección dos locais realizada perpendicularmente aos ditos paramentos exteriores. O Concello poderá exceptuar da consideración de fachada, para estes efectos, aos paramentos exteriores de menos de 2 m de lonxitude que correspondan a saídas de emerxencia sen posibilidade de utilización habitual por parte do público, subministradores, etc., ás que se acceda por corredores protexidos nas condicións definidas na C.P.I..

Estarán suxeitos a réxime de distancias mínimas os bares e cafetarías e demais usos comprendidos nos Grupos I e II que, sendo complementarios a un uso principal, teñan acceso directo desde a vía pública ou que permitan un réxime de explotación independente do dito uso principal.

Non se concederán ampliacións que supoñan unha distancia inferior á indicada ou unha redución da distancia existente no caso de que esta xa fose inferior á indicada.

C. TRAMITACIÓN.

1. Para os efectos deste artigo, para que sexa tomada en consideración unha solicitude de licenza para un local teñen que concorrer as circunstancias seguintes:

- Que sexa presentada acompañada da documentación completa exixíbel para a licenza de obras e/ou actividades.
- Que o edificio no que se sitúe teña concedida licenza de primeira ocupación.
- Que non exista incompatibilidade cos usos autorizados.

2. A toma de razón da solicitude farase coa Resolución de Alcaldía pola que, de conformidade co disposto no Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia, admítese a trámite.

3. Rexeitaranse sen admitir a trámite as solicitudes incompatíbeis, por razón de distancia, con outro ou outros locais con licenza concedida ou sobre os que recaera a Resolución favorábel citada.

4. A resposta afirmativa a unha consulta sobre a posibilidade de instalar un dos estabelecementos clasificados, non xera automaticamente un dereito irreversíbel á instalación da actividade, se entre o tempo transcorrido desde a contestación a dita consulta e a solicitude da licenza, se dea o suposto contemplado no parágrafo anterior, prevalecendo en todo caso a data da solicitude da licenza.

5. Redúcense á metade os prazos de iniciación, suspensión ou terminación expresados no artigo 64. para as actividades sometidas a distancias mínimas.

6. Todas as actividades instaladas con licenza poderán cambiar a outra do mesmo grupo, dos estabelecidos no apartado 1 deste artigo, ou no caso de que sexan actividades incluídas nos grupo I e II, a actividades comprendidas no grupo III. Cando se trate do paso dunha actividade suxeita a normativa de distancia a outra que tamén o estea, o cambio só será posíbel en caso de que se cumpran as distancias que se estabelecen para a nova actividade.

7. Tanto na solicitude da licenza de instalación como se se tratase dunha consulta sobre a posibilidade de instalación dunha actividade deste tipo, presentarase, independentemente dos datos a cumprimentar no impreso correspondente:

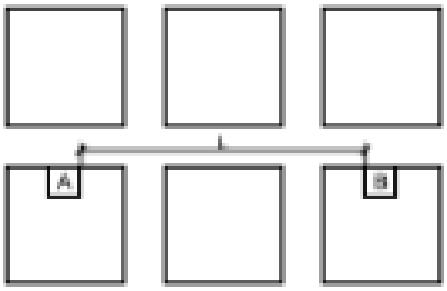
a) Plano a escala 1:500 en que se sinale con exactitude a situación do local, e a situación do mesmo respecto a outros xa existentes.

b) Plano a escala conveniente do local no que se exprese con claridade a súa distribución, e a súa afectación polas vivendas máis próximas.

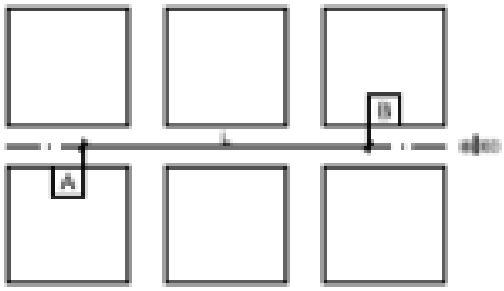
c) Declaración expresa da categoría da actividade para a que se solicite a licenza.

DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE ESTABELECEMENTOS E ACTIVIDADES (Anexo ao artigo 126)

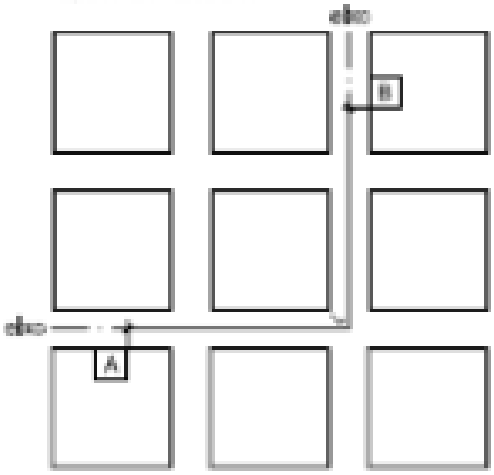
NA MESMA FACHADA



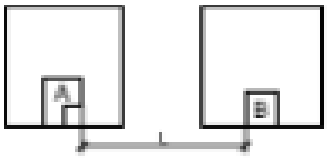
NA MESMA RÚA E DISTINTA LIÑA DE FACHADA



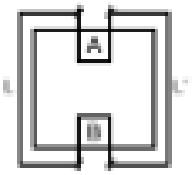
CON DISTINTA RÚA E DIFERENTE LIÑA DE FACHADA



EN LOCAIS IRREGULARES

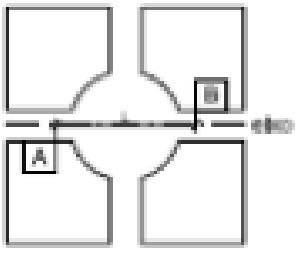


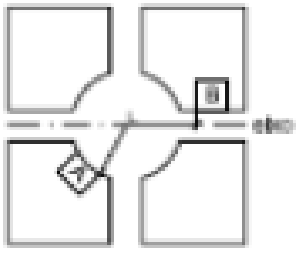
NO MESMO CUARTEIRÓN

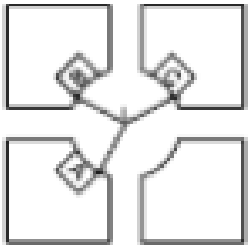


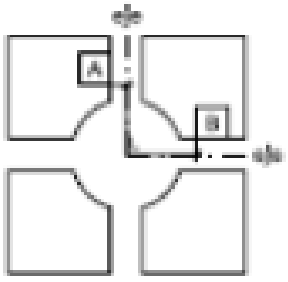
L distinto L'. A menor das dúas

ATRAVESANDO PRAZAS









Subsección undécima

Actividades previstas no Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia

Art. 127. Carácter destas Normas.

As presentes Normas teñen por obxecto precisar as condicións complementarias ás que se determinan con carácter xeral, no Decreto 133/2008, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental, acomodando as súas normas ás peculiares características do Municipio de Marín.

Son obxecto de regulación as condicións de concesión e tramitación das Licenzas que ha de outorgar este Concello, das actividades e instalacións que se relacionan a continuación:

1. As que, en principio, se consideren sometidas ao Decreto 133/2008 da Xunta de Galicia.
2. As que pola súa pouca entidade non estean sometidas ao dito Decreto, e este Concello exixa medidas correctoras, No entanto.

A tramitación por un ou outro sistema determinarase de conformidade co que resulte dos Informes Técnicos, tendo en conta a accesoriedade e importancia das instalacións, a súa potencia e uso, o seu destino familiar, industrial ou comercial, ineficacia de medidas correctoras ou limitacións impostas anteriormente e outros factores.

Art. 128. Condicións técnicas.

1. Os fumes e gases poderán evacuarse ao exterior, mais sempre por medio dunha cheminea ou conduto, que cumpra as especificacións das Ordenanzas da Edificación. As ditas chemineas deberán ter un rexistro practicábel de sección circular, con diámetro non inferior a 6 cm para a toma de mostras. Estará situado a unha distancia non inferior do triplo do diámetro da cheminea respecto de calquera punto de turbulencia.

Deberán ter un sistema de extracción a través de cheminea por encima da cuberta do edificio aquelas actividades que produzan gases e olores molestos (bares, restaurantes, obradoiros, soldadura, etc...). Este conduto deberá ser de uso exclusivo, sen comunicación con vivendas ou outro tipo de locais.

Para tal efecto, recoméndase que na declaración de obra nova e constitución da propiedade horizontal se faga constar o dereito a sacar á cuberta dos edificios os condutos de ventilación e chemineas de locais en planta baixa, sotos e instalacións de calefacción colectiva. O dito dereito deberá concretarse en lugares e disposicións adecuadas.

2. As instalacións deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de lume ou outros elementos, de acordo co que se especifique na normativa de protección contra incendios e do tipo aprobado polos Servizos Técnicos Municipais.

Art. 129. Outras limitacións.

Os valores máximos de contaminantes á atmosfera serán os especificados no Anexo IV do Decreto 833/1.975 do 6 de febreiro (B.O.E. do 22 de abril), polo que se desenvolve a Lei 38/1.972, de Protección do Ambiente Atmosférico. En concordancia co indicado na Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera.

As limitacións xerais canto a vertidos serán as estabelecidas na lexislación vixente en concordancia coas actividades reguladas no Decreto 133/2008, de 12 de xuño, da *Xunta de Galicia*.

Non se permite en ningún tipo de solo o levantamento de construcións ou instalacións nin o desenvolvemento de actividades relacionadas coa produción de enerxía nuclear así como o envase, almacenamento e transporte de combustíbel nuclear.

En materia de ruídos e vibracións estarase ao disposto con carácter xeral na Normativa de Ruídos e Vibracións, ou Ordenanza que a substitúa.

Art. 130. Actividades existentes.

Quen viñera exercendo actividades das incluídas nesta subsección, coa debida Autorización Municipal, será respectado nos seu dereito adquirido, sen prexuízo da obriga que lle incumbe de estabelecer os elementos correctores necesarios que se regulan nesta Ordenanza. En caso de que sexa técnicamente imposíbel estabelecer os elementos correctores e, en consecuencia, fose necesario suspender a actividade ou trasladala, indemnizarase ao propietario a través do disposto na Lei de Expropiación Forzosa do 16 de decembro de 1954.

Sección terceira
Coexistencia de usos.

Art. 131. Alcance.

Estabelécese en canto á coexistencia de usos un cadro que contempla os usos recollidos na documentación gráfica cos usos considerados no artigo 90, co desenvolvemento que específicamente se sinala en cada subsección, tendo en conta as situacións descritas no artigo 89.

Así como o cuadro de Afinidade e Incompatibilidade regulaba a coexistencia de usos a escala de uso global ou clasificación do solo, esta táboa determina as posibilidades de coexistencia de calquera uso en relación co uso de referencia concretamente asignado nos Plans Parciais ou no Solo Urbano polo Plan xeral de ordenación municipal. Nos Plans Parciais pode optarse por remitirse a estas Normas ou sinalar unha regulación específica dos usos permitidos en coexistencia.

Ao igual que no cuadro de Afinidade e Incompatibilidade, as lóxicas limitacións da táboa poden superarse mediante procedementos similares aos estabelecidos no artigo 48.

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	1. RESIDENCIAL					
	Vivenda Unifamiliar	Vivenda Colectiva	Residencia Estudantes Albergues xuvenís	Residencia anciáns	Pensións Casas de hóspedes	Hoteis e moteis
Residencial Xenérico	S	S	S	S	A D/F 16	A
Residencial Unifamiliar	S	#	#	15	A D F	#
Residencial Poboado de Mogor	S	#	#	#	A D F	#
Residencial Xenérico con ordenación de volume	#	S	S	S	A D/F 16	A
Residencial Xenérico con ordenanza específica	S	S	S	S	A D/F 16	A
Complementario	#	#	S	A D 2	A D 2	A D 2
Uso e edificacións existentes	#	S	S	A D F	A D/F 16	A
Equipamento Administrativo	6	#	#	#	#	#
Equipamento Relixioso	7	7	S	S	#	#
Equipamento Sanitario-Asistencial	6	#	S	S	#	#
Equipamento Cultural-Docente	6	#	11	#	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	6	#	#	#	#	#
Equipamento Deportivo	6	#	11	#	#	#
Equipamento Servizos	6	#	11	#	#	#
Equipamento Polivalente	6	#	11	#	#	#

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	2. INDUSTRIAL (Art. 102)				
	Talleres independentes			Industria	
	Domésticos	Artesanía – Servizo	Talleres – Servizo	Local	Xeral
Residencial Xenérico	S	A C D	#	#	#
Residencial Unifamiliar	S	#	#	#	#
Residencial Poboado de Mogor	S	#	#	#	#
Residencial Xenérico con ordenación de volume	S	C D	#	#	#
Residencial Xenérico con ordenanza específica	S	A C D	#	#	#
Complementario	A D 2	A D 2	A D 2	#	#
Uso e edificacións existentes	11	11	#	#	#
Equipamento Administrativo	#	#	#	#	#
Equipamento Relixioso	#	#	#	#	#
Equipamento Sanitario-Asistencial	#	#	#	#	#
Equipamento Cultural-Docente	#	#	#	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	#	#	#	#	#
Equipamento Deportivo	#	#	#	#	#
Equipamento Servizos	5-10	5-10	5-10	#	#
Equipamento Polivalente	9	9-14	9-14	#	#

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	3. AUTOMÓBILES (Art. 108)				4. ALMACÉN DISTRIBUCIÓN
	Garaxes-Aparcadoiros	Estacións de Servizo	Talleres do Automóbil	Cocheiras e hangares	
Residencial Xenérico	S	#	A D	A	Ver Subsección Quinta
Residencial Unifamiliar	A B C D	#	#	#	
Residencial Poboado de Mogor	A B C D	#	#	#	
Residencial Xenérico con ordenación de volume	S	#	A D	#	
Residencial Xenérico con ordenanza específica	S	#	A D	#	
Complementario	S	#	A D 2	A	
Uso e edificacións existentes	S	#	11	11	
Equipamento Administrativo	5	#	#	#	
Equipamento Relixioso	5	#	#	#	
Equipamento Sanitario-Asistencial	5	#	#	#	
Equipamento Cultural-Docente	5	#	#	#	
Equipamento Recreativo-Espectáculos	5	#	#	#	
Equipamento Deportivo	5	#	#	#	
Equipamento Servizos	5	5	5	5	
Equipamento Polivalente	5	#	#	#	

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	5.1) LOCAIS COMERCIAIS E TENDAS .../...							
	a) Comercio Detallista Tradicional			b) Autoservizo				
	1. até 200 m²	2. Máis de 200 m²	3. Venda-exposición	1. Menos de 400 m²	2. De 400 a 1.000 m²	3. De 1.000 a 3.000 m²	4. Máis de 3.000 m²	5. Hipermercado
Residencial Xenérico	A B C D	A B C D	A B C D	A B C D	A B C D 12	A D 12	#	#
Residencial Unifamiliar	A D	#	#	#	#	#	#	#
Residencial Poboado de Mogor	A D	#	#	#	#	#	#	#
R. Xenérico con ordenación de volume	A B C D	A B C D	A B C D	A B C D	A B C D 12	#	#	#
R. Xenérico con ordenanza específica	A B C D	A B C D	A B C D	A B C D	A B C D 12	A D 12	#	#
Complementario	A B C D 2	A B C D 2	A B C D 2	A B C D 2	A B C D 2-12	A D 2-12	#	#
Uso e edificacións existentes	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Administrativo	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Relixioso	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Sanitario-Asistencial	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Cultural-Docente	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Deportivo	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Servizos	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Polivalente	#	#	#	#	#	#	#	#

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	5.2) LOCAIS COMERCIAIS E TENDAS .../...					
	c) Estabelecementos por seccións			d) Cash & Carry		e) Venda directa fábrica
	1. Menos de 2.000 m²	2. De 2.000 a 5.000 m²	3. Máis de 5.000 m²	1. Menos de 500 m²	2. Máis de 500 m²	
Residencial Xenérico	A D 12	A 12	#	A D 12	#	#
Residencial Unifamiliar	#	#	#	#	#	#
Residencial Poboado de Mogor	#	#	#	#	#	#
Residencial Xenérico con ordenación de volume	A D 12	#	#	A D 12	#	#
Residencial Xenérico con ordenanza específica	A D 12	A D 12	#	A D 12	#	#
Complementario	A D 2-12	A D 2-12	#	A D 2	#	#
Uso e edificacións existentes	#	#	#	#	#	#
Equipamento Administrativo	#	#	#	#	#	#
Equipamento Relixioso	#	#	#	#	#	#
Equipamento Sanitario-Asistencial	#	#	#	#	#	#
Equipamento Cultural-Docente	#	#	#	#	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	#	#	#	#	#	#
Equipamento Deportivo	#	#	#	#	#	#
Equipamento Servizos	#	#	#	#	#	#
Equipamento Polivalente	#	#	#	#	#	#

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	5.3) LOCAIS COMERCIAIS E TENDAS				
	f. Conxuntos Comerciais				
	1. Galería comercial	2. Mercado	3. Centro Comercial	4. Complexo multiusos	5. Centro cívico Comercial
Residencial Xenérico	A D 12	A D 12	A 12	A 12	A 12
Residencial Unifamiliar	#	#	#	#	#
Residencial Poboado de Mogor	#	#	#	#	#
Residencial Xenérico con ordenación de volume	A D 12	#	#	#	#
Residencial Xenérico con ordenanza específica	A D 12	#	A 12	A 12	A 12
Complementario	A D 2-12	AD 2-12	#	#	#
Uso e edificacións existentes	#	#	#	#	#
Equipamento Administrativo	#	#	#	#	#
Equipamento Relixioso	#	#	#	#	#
Equipamento Sanitario-Asistencial	#	#	#	#	#
Equipamento Cultural-Docente	#	#	#	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	#	#	#	#	#
Equipamento Deportivo	#	#	#	#	#
Equipamento Servizos	#	9-10-12	#	A 12-13	A 12-13
Equipamento Polivalente	#	9-10-12	#	A 12-13	A 12-13

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	6. OFICINAS		7. ENSINO			8. SANIDADE		
	a. Oficinas Comerciais	b. Servizos profesionais	a. Garderías Infantís	b. Centros Escolares	c. Academias e outros	a. Consultorios e dispensarios	b. Clínicas e outros	c. Tanatorios
Residencial Xenérico	A D E	A D E	A D 3-4	A D 3	A D/E 3	A D E	A	A 15
Residencial Unifamiliar	#	A C D E	A	A	A	A	A	#
Residencial Poboado de Mogor	#	A C D E	A D	A D	A D	A D	A D	#
R. Xenérico con ordenación de volume	A D E	A D E	A D 3-4	A D 3	A D/E 3	A D	A D	#
R. Xenérico con ordenanza específica	A D E	A D E	A D 3-4	A D 3	A D/E 3	A D E	A	A 15
Complementario	A D 2	A D 2	A D 2	A D 2	A D 2	A D 2	#	A 15
Uso e edificacións existentes	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Administrativo	10	10	5	#	#	#	#	#
Equipamento Relixioso	#	#	#	#	#	#	#	A 5-16
Equipamento Sanitario-Asistencial	8	8	5/9	5/9	5/9	5/9	9	A 15
Equipamento Cultural-Docente	8	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	#	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Deportivo	#	#	5	#	#	#	#	#
Equipamento Servizos	8-10	8-10	5	#	#	#	#	#
Equipamento Polivalente	8-10	8-10	5	14	#	#	#	#

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	9. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, CULTURAIS, INSTALACIÓNS TURÍSTICO-RECREATIVAS						
	a) Espectáculos públicos		b) Espectáculos e actividades deportivas		c) Estabelecementos públicos	d) Estabelecementos..especiais	e) Outras actividades
	1-2-3. Cines	4. Salóns, etc.	1-2-3-4. En xeral	5. Campos de tiro			
Residencial Xenérico	AD1/CE5	5	A D	#	A D 1	A D 1	A D 1
Residencial Unifamiliar	#	#	#	#	#	#	#
Residencial Poboado de Mogor	#	#	#	#	#	#	#
R. Xenérico con ordenación de volume	AD1/CE5	D	#	#	D 1	D 1-2	D 1-2
R. Xenérico con ordenanza específica	AD1/CE5	5	A D	#	A D 1	A D 1	A D 1
Complementario	A D 2	A D 2	A D 2	#	A D 1-2	A D 1-2	A D 1-2
Uso e edificacións existentes	#	#	#	#	#	#	#
Equipamento Administrativo	5	5	5	#	#	5	5
Equipamento Relixioso	5	5	#	#	#	#	#
Equipamento Sanitario-Asistencial	5	5	5	#	5	#	#
Equipamento Cultural-Docente	S	S	12	#	5	#	#
Equipamento Recreativo-Espectáculos	S	S	S	S	S	S	S
Equipamento Deportivo	#	5	S	S	5	#	#
Equipamento Servizos	5	5	5	#	5	#	#
Equipamento Polivalente	5	5	5	#	5	#	#

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

TÁBOA DE USOS COEXISTENTES CO DE REFERENCIA (Anexo ao Art. 131)

Usos considerados conforme ao Art. 90.

Referencia	10. RELIXIOSO		
	a) Templos, Capelas	b) Catequeses e similares	c) Comunidade Relixiosa
Residencial Xenérico	A D	A D E/C F 5	A D/F 11
Residencial Unifamiliar	#	#	A
Residencial Poboado de Mogor	#	#	A
Residencial Xenérico con ordenación de volume	D	D 5	A D/F 11
Residencial Xenérico con ordenanza específica	A D	A D E/C F 5	A D/F 11
Complementario	A D 2	A D 2	A D 2
Uso e edificacións existentes	11	#	#
Equipamento Administrativo	#	#	#
Equipamento Relixioso	S	S	S
Equipamento Sanitario-Asistencial	5	5	5
Equipamento Cultural-Docente	12	12	12
Equipamento Recreativo-Espectáculos	#	#	#
Equipamento Deportivo	#	#	#
Equipamento Servizos	#	#	#
Equipamento Polivalente	11	#	11

1. Nas condicións específicas estabelecidas en Art. 125 e 126.
2. Nas condicións específicas estabelecidas no Art. 216.
3. Até un máximo de 50 prazas simultaneamente.
4. Sempre que teña acceso directo a un espazo libre de patio de cuarteirón ou no que poida inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.
5. Só como uso complementario do principal.
6. Só vivenda de garda anexo a uso principal permitido.
7. Só casa parroquial, cun máximo de catro vivendas.
8. Só para servizo propio.
9. En función do uso específico.
10. De carácter público.
11. Non dominante, como parte dun complexo.
12. Coas condicións especiais do Art. 115 que lle sexan de aplicación.
13. En parcela especificamente cualificada.
14. Vinculado a uso dotacional: talleres ocupacionais, formación laboral, etc.
15. En edificio illado, a 15 m mínimo de parcelas con cualificación “residencial”.
16. Até 10 camas máximo.

S PERMITIDO
PROHIBIDO
AC SIMULTÁNEO
A/C ALTERNATIVO

A En corpo construtivo independente
B En sotos
C En semisotos
D En planta baixa
E En planta primeira de piso
F En planta piso

CAPÍTULO III

CONDICIÓNS DE VOLUME.

Art. 132. Regulación ordenancística.

As disposicións relativas a Solo Urbano destas Normas Urbanísticas, así como as Ordenanzas dos Plans Parciais regularán os aspectos volumétricos da ordenación urbana.

Nas demais clases de solo e en todo o non regulado por elas rexerán as prescricións deste capítulo e subsidiariamente as do Solo Urbano que lles sexan de aplicación.

Art. 133. Elementos de remate superior dos edificios.

1. CONDICIÓNS XERAIS.

Por encima das alturas fixadas en cada situación e sen que computen para efectos volumétricos, só se permiten os seguintes elementos:

a) *Frontóns, antepeitos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios e outros motivos simplemente ornamentais ou estéticos*. A súa aceptación será discrecional por parte da Corporación, sen que en ningún caso se exceda a altura da edificación en máis de 1'80 m.

b) *Chemineas e canos de ventilación*. Deberán exceder a cuberta nunha altura libre suficiente para que se garante o seu correcto funcionamento, considerándose xustificada a solución que se adapta á N. T. E. En calquera caso, a súa altura non excederá en máis de 6 m a altura da edificación.

c) *Casetón de remate da caixa de escaleira e ascensores*. A cara inferior do seu forxado de teito estará situada a unha distancia do solo da última parada (agás que non sexa a correspondente a baixo cuberta, en cuxo caso considerarase a penúltima), igual ou inferior a 6'20 m. A súa dimensión en planta non superará a superficie necesaria para amparar a caixa de escaleiras, meseta de desembarco e cuarto de maquinaria de ascensor. Cando a caixa de escaleiras estea situada en corredor de fachada só se permitirá o casetón que comprenda estritamente a dita caixa de escaleiras, que estará enrasada coa aliñación de fachada (sen voos nin beirados).

d) A*ntenas, estruturas-soporte e pararraios*. O seu tamaño e disposición estarán limitados aos requirimentos específicos do edificio. Para a instalación de elementos deste tipo que superen este concepto, aplicaranse os criterios do artigo 85.

e) O *beirado*, que poderá voar 15 cm máis que o voo máximo permitido.

Todas as construcións que se realicen por encima da altura permitida deberán executarse con materiais similares en calidade aos empregados no resto da edificación, e especialmente nas súas fachadas.

Deberá de acatarse o disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

2. EDIFICACIÓNS CON ALTURA DE CORNIXA IGUAL OU SUPERIOR A 10’20 METROS

Cando se constrúa tellado inclinado como solución xeralizada da cuberta do edificio (é dicir, ocupando a totalidade da súa coroación, excepto patios), os faldóns de cuberta deberán quedar englobados baixo a envolvente real máxima.

Os faldóns de cuberta serán continuos e de pendente uniforme, agás que a resolución da cuberta exixa pendentes compostas ou con interrupcións, en virtude da aplicación do sinalado en Fichas. Permítense ou mansardas ou bufardas e paramentos verticais, podéndose abrir ocos nos mesmos dentro da envolvente real máxima.

Cando a cuberta sexa plana e se xustifique debidamente no proxecto, admitirase a situación sobre ela dos seguintes elementos, ademais dos de carácter xeral:

- Corpo construtivo para trasteiras;
- Instalacións técnicas do edificio (calefacción, cuartos de caldeira para o gas, acondicionamento de aire, depósitos de auga, maquinaria de ascensor, paneis solares etc.)

A superficie ocupada pola construción ou elementos ao aire libre limitarase á estritamente necesaria, deducida da normativa técnica aplicábel, debéndose xustificar este extremo no proxecto.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

3. EDIFICACIÓNS CON ALTURA DE CORNIXA INFERIOR A 10’20 METROS.

Nestas edificacións as solucións de remate de cuberta considéranse de libre composición coas limitacións seguintes:

– Calquera elemento da cuberta deberá quedar por debaixo do plano horizontal situado a 4'50 m sobre a liña de cornixa máxima.

– A superficie utilizábel baixo cuberta non será superior á que se obtería da aplicación das regras correspondentes ao apartado 2 deste artigo.

– En edificios de uso dotacional poderán admitirse solucións distintas para elementos puntuais, debidamente xustificados.

– En edificios industriais permitiranse chemineas, silos, depósitos elevados e demais enxeños exentos propios e xustificados da actividade correspondente.

4. CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.

Os baleiros resultantes baixo cuberta realmente construida poderán ser utilizados para os usos seguintes:

a) Un rocho por vivenda cunha superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivenda colectiva ou 16 m² útiles de rocho por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas ou comerciais.

b) Instalacións técnicas do edificio (calefacción, acondicionamento de aire, depósitos de auga, maquinaria de ascensor, etc.).

c) Instalacións de lavado, secado, repasado de roupa e trasteiro-almacén sen limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas (Art. 90, usos 1d, 1e, 1f, 1g e 1h).

d) En edificios exclusivos dotacionais permitiranse, ademais, usos auxiliares.

e) Uso de vivenda baixo cuberta, coas características que se reflicten no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Para a iluminación dos espazos descritos admítense exclusivamente bufarras dun máximo de 0'25 m² por rocho (ou por cada 25 m² de superficie utilizábel baixo cuberta, nos outros usos permitidos), situados no mesmo plano que o faldrón correspondente, ou en cubertas planas será cenital ou no paramento vertical xunto ó forxado do teito, excepto no caso de vivenda cuxa iluminación e situación axustarase ao disposto nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

O acceso ao corpo construtivo sobre cuberta ou terraza deberá ser única e exclusivamente a través da caixa común do edificio, sendo o acceso ás trasteiras exclusivamente desde eses espazos comúns, non permitíndose, por tanto, a comunicación directa ou acceso entre a última planta de pisos e a de trasteiras.

En edificios existentes dentro das Zonas Ambientais de Casco Antigo non catalogados, poderán admitirse usos e solucións distintas de aproveitamento e iluminación se resulta necesario para a consecución dos obxectivos de conservación xeral do edificio, constantes tipolóxicas e elementos singulares destacados (sempre que se traten de solucións tradicionais, excluíndose expresamente fiestras practicábeis no faldrón da cuberta), circunstancia que deberá apreciarse de conformidade co disposto no artigo 16 e concordantes das Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. Nos edificios catalogados, será a *Consellaría de Cultura e Turismo* quen se pronuncie ao respecto, antes de solicitar a excepcionalidade prevista no citado artigo do Decreto 29/2010.

En ningún suposto se permite que exista parada de ascensor por encima da altura de cornixa, excepto no caso de vivenda, e sempre e cando se cumpran os requisitos expostos neste artigo.

O acceso á planta baixo cuberta deberá realizarse única e exclusivamente a través da caixa de escaleiras do edificio, agás que o uso fose vivenda, en cuxo caso tamén se poderá acceder polo interior das vivendas inferiores, quedando vinculadas ambas as dúas.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 134. Patios.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 135. Saíntes en fachada.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia; no entanto, poderá aplicarse:

A. EN PLANTA BAIXA.

- Ningún farol, letreiro, marquesiña nin saínte ningún poderá sobresaír da fachada máis de 0'10 m até a altura de 3 m contada desde a rasante da rúa.

- Permitiranse elementos tales como cortinas ou toldos, que serán das chamadas máquinas ou "quita e pon" e en calquera caso ningún dos seus elementos (incluso frecos) estarán a menos altura de 2’60 m desde a rasante e o seu voo máximo quedará limitado por unha liña paralela ao bordo da beirarrúa e a 0'50 m do elemento voado. Cando non exista beirarrúa ou esta ocupe toda a rúa, non poderá exceder a dimensión permitida para tribunas, balcóns e voos.

- Por encima dos 3 m de altura e sen exceder a altura da planta baixa, poderán voarse nas mesmas condición os farois, letreiros, saíntes, marquesiñas, etc... prohibíndose aqueles elementos que teñan un volume desproporcionado, a xuízo do Concello, en función do grosor, voo, opacidade, forma, etc. e en todo caso aqueles nos que se incumpra calquera das condicións seguintes:

1. Que a superficie voada (en sección vertical perpendicular á fachada) sexa igual, ou inferior ao producto do máximo voo permitido pola altura inferior do elemento e por 0'15.

   $S_{vol} = 0'15 \times Voo\ max. \times H_{inf.}$

2. Que o volume voado sexa igual ou inferior ao dobre do produto da superficie voada polo logaritmo da lonxitude de fachada do local.

   $V_{vol} = 2 \times S_{vol.} \times \log. L.$

   Cando a fachada dun local estea interrompida ou quebre, tomarase cada tramo por separado.

   Esta segunda condición non se aplica aos rótulos, que se rexen, en canto a volume, polo expresado no artigo 153.

B. EN SOPORTAIS E PASAXES.

- Prohíbense toda clase de elementos pegados aos soportais interior e exteriormente, así como os toldos.

- Nas plantas baixas situadas en soportais e pasaxes comerciais observaranse as seguintes disposicións específicas:

1. O saliente máximo até 2'60 m de altura será de 0'20 m.
2. Á altura de 260 m poderanse voar rótulos salientes ou elementos decorativos até un voo máximo de 0'40 m.
3. A partir do punto situado a 2'60 m de altura e 0'40 m de saínte poderá incrementarse o resalte en igual contía en que queda incrementada a altura sobre rasante (liña 45º) até un máximo de voo de 1/5 da anchura total do soportal ou pasaxe. A superficie voada terá as mesmas limitacións que as estabelecidas para o caso xeral.

Art. 136. Tribunas, balcóns e voos.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, así como o sinalado para cada tipo de solo dentro destas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV
CONDICIÓNS TÉCNICAS.

Art. 137. Normas construtivas.

A. CIMENTOS.

Admítense todos os sistemas de cimentación. A profundidade dos cimentos dos muros que linden coa vía pública non poderá ser en ningún punto menor de 1 m a contar desde a rasante da rúa, sendo coincidente o seu paramento exterior co da fachada en toda a súa profundidade sen que se permitan, incluso en chafráns definidos graficamente, retallos cara á parte da rúa.

Non se permiten solucións que obriguen á extracción de auga do freático.

B. MUROS.

Permítense todos os sistemas menos os armazóns de madeira e aqueloutros que estean constituídos por elementos combustíbeis. Atenderase, especialmente, as súas condicións de estabilidade, illamento e impermeabilidade. Os sotos deben ser estancos. A separación entre vivendas, ou vivendas e servizos comúns, como mínimo será executada con medio pé de ladrillo macizo ou con solucións construtivas que aseguren o illamento que proporcionen os ditos 12 cm de ladrillo macizo.

C. FORXADOS.

Autorízase calquera clase de forxados, agás os de madeira.

Terase especial consideración no cálculo de sobrecargas e impermeabilización dos forxados que constitúan solo de tránsito público (soportais, pasaxes, etc.) ou formen parte de espazos libres estanciais.

D. CUBERTAS.

Na construción de cubertas permítese calquera material dos existentes no mercado, agás madeira, sempre que aseguren unha perfecta impermeabilidade, recomendándose unha especial atención aos seus extremos.

E. ILLAMENTO.

En vivendas situadas en contacto co chan garantirase o illamento destas con respecto ao terreo mediante unha cámara de aire ou capa impermeábel de 20 cm de espesor mínimo. Garantirase, así mesmo, a impermeabilidade de muros e chan mediante o emprego de materiais e solucións construtivas que eviten a humidade.

A limitación respecto á utilización da madeira nos apartados precedentes, poderá modificarse de acordo con previsións de conservación ou mantemento de determinadas estruturas contidas en Plans ou Ordenanzas específicas, así como pola demostración do cumprimento escrupuloso da norma correspondente sobre protección de incendios neste tipo de obras ou de nova construción.

Art. 138. Accesos ás vivendas: escaleiras e ascensores.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 139. Portais e accesos a garaxes.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 140. Paso de vehículos sobre beirarrúa.

Os accesos de vehículos ás parcelas situaranse nos lugares que ocasionen menos conflitos coa circulación rodada, a peonil, o arboredo e o mobiliario urbano.

O criterio xeral será o de conceder un vao por parcela, coas seguintes excepcións:

a) As que estean obrigadas a maior número por normativa ou por condicións específicas do uso (centros asistenciais, estacións de servizo, etc.)

b) As que, a xuízo do Concello, xustifiquen a necesidade dun número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia no tráfico, creación de prazas de apardoiro, ou calquera outro.

Poderá denegarse a concesión de vao para locais destinados a garda de vehículos de tamaño inferior a 100 m^2 útiles, sempre que non veña obrigada a existencia de aparcadoiro pola normativa.

As características técnicas dos vaos serán as exixidas polo Servizo correspondente. En todo caso, o paso de vehículos. En todo caso, o paso de vehículos sobre as beirarrúas limitarase ao sinalado no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 141. Iluminación e ventilación das pezas.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 142. Chemineas.

1. XERALIDADES.

Regúlanse neste artigo as condicións que deben reunir as de ventilación estática por colector xeral ou unitario (shunts), as de evacuación de fumes e gases e as conectadas a extractores domésticos.

No caso dos shunts poderanse entender adecuados aqueles sistemas que difiran en detalle das características especificamente técnicas que se describen nos puntos seguintes e que estean autorizados polo Organismo competente.

2. VENTILACIÓN DE LOCAIS POR SHUNTS.

Cada local ventilado debe estar dotado dunha entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada á menor altura posíbel.

O conduto individual só debe servir para a ventilación dun só local. Cando se precise ventilar por un mesmo colector dous locais dunha mesma planta, deberá facerse a través de dous condutos individuais independentes.

O orificio de ventilación do local colocarase a unha altura sobre o piso de 2'20 m como mínimo ou inmediatamente debaixo do teito.

A sección útil do orificio de ventilación do local deberá ser polo menos igual á sección do conduto individual, e se leva incluído un sistema de regulación por reixa, na mesma posición de cerre debe quedar garantida unha abertura mínima permanente de 100 cm² de sección. As reixas deben ter as súas lamas orientábeis no sentido da circulación do aire.

3. CARACTERÍSTICAS XERAIS DOS SHUNTS.

Todos os condutos colectivos ou individuais deben ser totalmente verticais, non existir ningún desvío e ser materiais incombustíbeis.

Deberán prolongarse até a planta baixa, de maneira que poidan servir de ventilación aos seus locais.

Tanto o colector como os condutos individuais deberán estar debidamente protexidos termicamente do ambiente exterior para evitaren perdas de temperatura que dificulten o tiro correcto da cheminea.

A un mesmo colector non deberán acometerse condutos individuais de ventilación e de saída de fumes de combustión, así como tampouco fumes de distintos combustíbeis.

A lonxitude mínima do conduto individual dende a toma até a súa desembocadura no colector xeral debe ser de 2 m.

O entronque do conduto individual co colector xeral debe facerse cun ángulo menor de 45º. Debe prohibirse a saída perpendicular ao eixe vertical do colector.

4. SECCIÓN DO COLECTOR DO SHUNT.

A sección mínima do colector xeral debe ser de 400 cm² e a dos condutos individuais, de 150 cm².

A relación entre ambos os lados do colector caso de ser de sección rectangular, así como dos condutos individuais, será como máximo de 1:1'5.

Admítense tamén e dáse preferencia a igualdade de sección aos condutos de sección circular.

5. SAÍDA AO EXTERIOR DO SHUNT.

Debe prolongarse 0'40 m por encima da cimeira ou por encima de calquera construción situada a menos de 8 m. En cubertas planas ou con lixeira pendente deberá prolongarse 1'10 m por encima do seu punto de arrinque ao exterior.

A parte superior da cheminea de ventilación coroarase cun aspirador estático.

6. EVACUACIÓN DE FUMES E GASES.

As chemineas recollerán os fumes ou gases procedentes dun ou máis condutos de evacuación para a súa expulsión ao exterior, non debendo acometer simultaneamente á mesma cheminea fumes ou gases procedentes de tipos distintos de combustíbeis.

Situaranse preferentemente agrupadas en núcleos e de maneira que a súa saída ao exterior quede o máis preto posíbel do punto máis alto da cuberta.

Os remates de cuberta aliñaranse perpendicularmente aos ventos dominantes.

A saída exterior debe prolongarse 0'40 m por encima da cimeira ou por encima de calquera construción situada a menos de 10 m. A súa altura libre será como máximo de 3 m. En cubertas planas ou con lixeira pendente deberá prolongarse 1'10 m por encima do seu punto de arrinque.

Se se trata dun edificio lindeira con outro de maior altura, as chemineas han de resolverse preferentemente pegándose á medianeira. En caso contrario, deberán arredarse o máximo posíbel, cumprindo sempre as condicións do punto anterior.

En construcións en patio de cuarteirón ou situacións similares con ocos vivideiros recaendo sobre a cuberta, poderán exixirse distancias de até 25 m en función do tipo de emisión.

Os proxectos de nova planta deberán estudar a solución das chemineas necesarias para a utilización futura dos locais en planta baixa, ben mediante a súa instalación en obra ou previsións estatutarias que permitan realizar a posteriori a instalación dos ditos condutos.

7. CAMPÁS EXTRACTORAS DOMÉSTICAS.

Axustarase ao sinalado no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 143. Retretes,. baños e aseos.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 144. Instalacións mínimas.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

A asignación mínima de auga por vivenda de 280 litros por día.

Cada un dos aparatos sanitarios e vertedeiros ou lavadoiros irá provisto do seu correspondente cerre hidráulico ou, se é o caso, bote sifónico, sendo rexistrábeis e facilmente accesíbeis.

As bocas das baixantes no cano e os imbornais sumidoiros nas azoteas irán sempre protexidos por reixas filtrantes e cámaras de area. Cando as baixantes vaian polo exterior protexeranse contra a súa posíbel rotura con material adecuado nunha altura de 2 m a partir da rasante da beirarrúa.

O saneamento de augas pluviais levará en cada baixante un sifón terminal de rexistro e en sistemas separativos, polo menos un colectivo común.

Entre cada dous pozos de rexistro os tramos serán rectos e de pendente uniforme.

En edificios xa existentes, cando se executen obras que afecten a edificación ou viario na fronte de fachada en cuestión, farase como mínimo a condución das augas pluviais até o sistema público de evacuación, sen que se permita a caída libre destas ou o seu vertido superficial.

Art. 145. Fosas sépticas.

As fosas sépticas calcularanse de forma que a permanencia mínima nelas das materias fecais sexa de 3 días completos no proceso anaeróbico até un mínimo de 36 litros por usuario. Diminúese a dotación de auga, non se variarán as dimensións calculadas, para que, prolongándose a permanencia, haxa unha compensación. Dividirase o proceso anaeoróbico nos departamentos usuais de separación de corpos flotantes e de decantación.

O feltro que pode ser único para un grupo de edificios, aínda que as fosas sexan varias, estará colocado na zona oposta aos ventos reinantes, a unha distancia mínima da vivenda máis próxima de 50 metros e resgardada esta por unha sebe que o rodee de arbustos, matas de follaxes perennes, romeu, mirto, loureiro, etc. O feltro será de coque, grava, lousa, ou o material máis conveniente en cada caso.

Cando non se poida arredar suficientemente a vivenda, disporase dun feltro dobre para usar alternativamente e non facer a remoción do material filtrante máis que despois dunha tempada de repouso que lle garanta o feltro enxoito e a ausencia de malos olores.

A canalización que una a fosa co feltro estará construída co máximo esmero indo sentada sobre formigón e recibidas nel as xuntas dos canos. Terá unha profundidade mínima de 0'60 metros.

A distancia mínima de pozos de abastecemento de auga será de 20 metros.

En todo caso, cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 146. Pechamentos de parcelas.

En Solo Urbano realizaranse con materiais adecuados e co carácter de obra terminada, entendéndose por tal aquela que ten o carácter de obra vista (ladrillo cara vista, formigón visto, pedra, etc.) ou convenientemente recebada e pintada, así como enreixados e celosías de metal ou madeira convenientemente tratadas.

Non se admiten rótulos ou lendas pintadas directamente sobre a cerca.

A altura máxima dos pechamentos será de 2'10 m agás para instalacións especiais que requiran unha altura superior (Defensa, Seguridade do Estado, etc.). Toleraranse alturas superiores á máxima, mais nunca maiores que 2'60 m, cando se xustifique a súa necesidade e se tomen medidas no seu deseño para que non supoñan un impacto visual negativo.

Recoméndanse os tratamentos que inclúen cerralleira transparente, complementada ou non con elementos de carácter vexetal (sebes, plantas vivaces, etc).

Nos terreos sin edificar, haberá de acatarse o disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

CAPÍTULO V
CONDICIÓNS ESTÉTICAS E DE COMPOSICIÓN.

Art. 147. Ámbito de aplicación.

As condicións deste capítulo entenderanse referidas a todas as construcións a realizar no concello, sen prexuízo da aplicación das seguintes disposicións e especialidades:

- Competencias reservadas á *Consellaría de Cultura e Turismo*, a través da súa Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, pola Lexislación específica sobre a materia.
- Normas específicas relativas ás Zonas Ambientais de Casco Antigo.
- Ordenanzas da planificación parcial e especial.
- Recomendacións e directrices estabelecidas nos plans de ordenación do Solo Urbano.
- Calesqueira outras que se deduzan da aplicación da lexislación vixente e, en concreto, o artigo 104 da L.O.U.G.A..

Art. 148. Composición arquitectónica.

- As construcións afectadas por Ordenanzas de Protección, ateranse ao disposto nelas.
- No resto dos casos, as novas construcións e as reformas exteriores en edificios xa existentes responderán a criterios de integración no espazo onde se sitúen, co deber de ter en conta no seu deseño e composición as características predominantes canto a ritmos e proporción de ocos e macizos, cornixas, beirados, molduras etc., sendo congruente co contorno, harmonizando os materiais tanto de edificacións como de cerrados, e tendo en conta en calquera caso o sinalado no apartado b) do artigo 104 da LOUGA.
- A este respecto, a Memoria do Proxecto correspondente exporá de forma suficiente os mecanismos utilizados para conseguir a citada integración, con documentación gráfica de apoio que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 do edificio proposto e os seus lindeiros.
- Poderá substituírse o alzado completo dos lindeiros por un esquema dimensionado dos elementos significativos (cornixa, impostas, ocos, etc.) acompañado de fotografías.
- Tanto na redacción de proxectos de construción de nova planta, como na execución dos mesmos e reformas de plantas baixas, considerarase a fachada no seu conxunto como un deseño unitario, incluíndose polo tanto o tratamento das plantas baixas con criterios de continuidade respecto ás superiores. Como mínimo tratarase o exterior dos portais cos piares das fachadas.
- Se o Concello o considerase oportuno, requirirá un informe da *Consellaría de Cultura e Turismo* que pasará a ser vinculante..

Art. 149. Modificacións no aspecto exterior dos edificios.

En edificios construídos e a partir da planta baixa, non poderán efectuarse cambios de carpintaría exterior, materiais de revestimento, color ou textura dos acabados en parte da fachada, sen que previamente se presente proxecto conxunto coa solución unitaria ou global máis adecuada que deberá ser aprobada polo Concello, que apreciará os factores de uniformidade e composición necesarios para que a fachada non resulte de efecto desordenado e caótico.

As reformas que supoñan incremento de volume deberán cumprir as regulacións estabelecidas polo Plan a este respecto. Permítense, No entanto, determinadas accións sobre edificios xa existentes que non se considerarían como voos cerrados ou superficie de teito edificada, polo que non suporán incremento de volume ou superficie edificada, e que se regulan no punto seguinte. Enténdese non aplicábel ás obras de nova planta, que deberán aterse á regulación xeral.

A. PECHAMENTO DE BALCÓNS E TERRAZAS

- Permítese o pechamento de balcóns e terrazas con carpintaría e acristalamento, sen obra de fábrica de ningún tipo, así como os citados cambios de carpintaría, incluso persianas, coas seguintes condicións:

1. Prohibirase todo pechamento que requira a construción de forxado de solo, ou calquera sistema de teitume ou cubrición.
2. Manteranse os muros de fachada e pechamentos orixinais.
3. Non se permiten nas cubertas aterrazadas das plantas baixas, nin nos entrantes situados en baixo cuberta superiores a 1'50 m de profundidade.
4. Os espazos cerrados obtidos coa reforma non serán superiores ao 10% da superficie útil da vivenda.

5. Os modelos de pechamento deberán ser lixeiros, sen panos opacos, con perfilaría fina e de cor similar ao existente ou dominante na carpintaría e cerralleira exterior do edificio. Cando existan superposicións de pechamentos próximos (dobre fiestra ou similar) debe procurarse un despezamento coincidente co da carpintaría existente, admitíndose unha redución de despezamentos, mais non un incremento deles.

6. Naqueles edificios catalogados, non se poderán realizar este tipo de accións nin sequera en planta baixa, sen que previamente se presente proxecto de reforma de toda a fachada, que deberá axustarse ao previsto na Ordenanza correspondente das expresadas no Título II Capítulo VI.

- O procedemento para a execución da obra sería o seguinte:

1. A comunidade de propietarios adoptará un modelo de pechamento que contemple os distintos ocos do edificio para cuxo efecto solicitará da casa instaladora unha memoria de carpintaría na que nunha folla DIN A 4 se expresen as dimensións e características de cada oco ou balcón a cerrar.

2. Unha vez adoptados os modelos correspondentes, non é necesaria a execución total do edificio, admitíndose a súa execución parcial. Para tal efecto o interesado, na comunicación que faga ao Concello da obra a realizar, incluirá unha certificación do acordo da xunta en que se adoptou o modelo e fotocopia da folla de características achegada pola casa instaladora.

B. INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO INDIVIDUAIS.

Os aparatos de aire acondicionado que se sitúen en paramentos visíbeis desde a vía pública en calquera planta non poderán sobresaír máis de 10 cm do pano de fachada en que se instalen, sempre e cando, dada a casuística, se cumpla o sinalado no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

C. INSTALACIÓN DE ANTENAS.

- A posibilidade de instalación de antenas nas cubertas dos edificios, zonas libres privadas ou calquera outra situación que non estivesen previstas no seu proxecto de execución e nos que se aprecie incidencia visual na contorna, será discrecional por parte da Corporación. Esta valorará a conveniencia da instalación así como as calidades de tamaño, disposición, materiais, etc. Que deberán tender a minimizar o seu impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.

- As antenas individuais (parabólicas, etc.) poderán instalarse nas cubertas dos edificios, en zonas libres privadas, en paramentos non visíbeis desde as vías públicas, ou no interior de terrazas ou balcóns. En ningún caso se colocarán sobre paramentos que recaian directamente sobre vía pública, nin sobresairán destes.

Art. 150. Medianeiras.

Para os efectos do disposto neste capítulo conceptuaranse todos os paramentos dun edificio visíbeis dende a vía pública como fachadas. Trataranse con materiais propios destas os paramentos de edificios de nova construción que teñan diferenzas de altura co edificio contiguo no planificación previsto.

Nas medianeiras que temporalmente quedarán vistas, mais en execución do Plan ocultaranse por edificación do lindeiro, o paramento terá o carácter de acabado e a súa cor harmonizará cos dominantes en fachadas da zona.

Para as medianeiras existentes lindeiras con edificios previstos como de inferior altura, recoméndanse accións que tendan a diminuír o posíbel impacto visual negativo.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia , e ao disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 151. Acabado de lonxas e construcións permitidas por encima da altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica recebada ou outros materiais cara-vista as lonxas e baixos comerciais non utilizados, permitíndose celosías prefabricadas a partir de 3'00 m de altura cando se xustifique a maior previsión de illamento térmico de forxado do primeiro piso situado sobre a lonxa de que se trate.

As construcións permitidas por encima da altura deberán tratarse e acabarse como fachadas, non permitíndose ningunha diminución ou variación na súa calidade respecto destas.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia , e ao disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 152. Conservación e ornato públicos.

Haberá que aterse ao disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 153. Rótulos.

Entendendo como tales as informacións e mensaxes escritas ou gráficas anexas a un edificio, distínguense polo seu contido en tres grupos:

1. A propaganda, entendida como mensaxe publicitaria dun produto, actividade ou estabelecemento.
2. A información específica, que se concreta á denominación, anagrama ou logotipo do estabelecemento.
3. A información xenérica, limitada ao tipo de actividade ou uso.

Estabelécense en primeiro lugar unhas condicións de carácter xeral e despois outras limitacións segundo sexa o tipo de edificación-soporte ou a situación deste.

Son condicións de carácter xeral as seguintes:

- A autorización dos rótulos do grupo primeiro é discrecional por parte da Corporación, que poderá admitilos atendendo ao seu tamaño e características por tempo limitado, a concretar na licenza, e sen instalacións permanentes.
- Os rótulos que se sitúen por encima da altura de cornixa axustaranse ás condicións do artigo 133.
- Prohíbense os rótulos situados nas paredes medianeiras, marquesiñas, pérgolas e en calquera elemento de mobiliario urbano non concibido especificamente como soporte de propaganda renovábel.
- Os rótulos en bandeirola perpendicular á fachada non poderán superar o voo máximo estabelecido para o edificio. En planta baixa estarán suxeitos ademais ás limitacións do artigo 135. En plantas altas, cando o voo se atope esgotado por miradoiros ou saíntes de fábrica, admítese un resalte adicional, non superior ao 5% da anchura da rúa ou espazo nin superior a 1'20 m, en letras soltas e sobre soporte non opaco.
- A anchura dos rótulos en bandeirola non poderá superar a menor das outras dúas dimensións, (saliente e altura) reguladas de acordo co disposto no artigo 135.
- As condicións de voo dos rótulos en bandeirola refírese exclusivamente aos perpendiculares á fachada, prohibíndose os oblicuos ou calquera outra disposición que supoña voo.

Ademais das condicións xerais, deberán cumprirse para cada situación, as seguintes:

1. EDIFICIOS SUXEITOS A ORDENANZAS ESPECIAIS.

Atenderanse ao disposto en cada Ordenanza Especial, tendo este artigo o carácter de supletorio para o non regulado nelas.

2. EDIFICIOS CON CUALIFICACIÓN INDUSTRIAL, COMERCIAL E TENDAS.

Nesta situación inclúense tamén as dotacións inmersas nun contexto de uso incluído na situación.

Permítense rótulos dos grupos segundo e terceiro tanto en planta baixa como nas superiores. Nestas últimas os rótulos deberanse compor en relación coa fachada-soporte, sendo discrecional por parte da Corporación a súa admisión en función do tamaño, impacto visual, se son ou non luminosos, etc...

3. EDIFICIOS DE USO MIXTO.

Entendidos como tales os que reúnen varios usos distintos na mesma edificación ou estrutura.

- Onde exista entreplanta, permítese un rótulo pegado por actividade, sempre que se sitúe centrado no antepeito dun oco, sen exceder a anchura deste e cunha altura máxima de 0,60 m. Tamén se permite a rotulación sobre o cristal dos ocos.
- No resto da fachada prohíbense os rótulos de calquera clase, incluso os situados interiormente e que poden ser vistos desde o exterior a través do acristalamento do edificio, os toldos, persianas ou contraventás con rotulación ou logotipos, etc.
- No entanto, o Concello poderá admitir discrecionalmente rótulos do grupo terceiro situados en plantas altas, para actividades de preferente identificación tales como aparcadoiros, hoteis, farmacias, cines, organismos oficiais, coas limitacións xerais e as estabelecidas no apartado anterior respecto á composición e características.

4. EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO (non comprendidos no apartado 2).

Distínguense dous supostos:

a) Edificios compostos por un só estabelecemento.

b) Edificios de estabelecementos agrupados, que ocupan a totalidade do inmóbel.

Estarase ao disposto no punto anterior, coas seguintes salvedades:

- Admítese un so rótulo, cuxo contido sexa do grupo 2 ao 3 e referente ao conxunto do inmóbel, coas limitacións do apartado 2.
- No suposto b) (estabelecementos agrupados) admítese a rotulación sobre o cristal dos ocos.

CAPÍTULO VI
CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN – ORDENANZAS ESPECIAIS

Art. 154. Ámbito

As presentes Ordenanzas Especiais son de aplicación aos elementos catalogados, edificios e parcelas situados no Solo Urbano, Urbanizábel e Rústico. Calquera obra ou intervención nos ditos elementos catalogados ou o seu contorno ou ámbito de protección, precisará de autorización previa da *Consellaría de Cultura e Turismo*, podendo condicionar os proxectos construtivos na súa totalidade (posición, volume, aproveitamento baixo rasante, condicións estéticas, usos prohibidos, posibilidade de segregación etc.).

Os elementos ou edificios catalogáronse segundo o seu interese arquitectónico e histórico:

I. Elementos e/ou Edificios con grao de *Protección Integral*.
II. Elementos e/ou Edificios con grao de *Protección Singular*.
III. Elementos e/ou Edificios con grao de *Protección Ambiental.*
IV. Elementos e/ou Edificios con grao de *Protección Básica.*

Calquera nova inclusión ou exclusión como elemento catalogado, deberá realizarse a través dunha modificación puntual do plan xeral, que requirirá de informe favorábel da *Consellaría de Cultura e Turismo*, en conformidade co indicado no artigo 32 da Lei 8/1995 de Patrimonio cultural de Galicia, quedando excluídos os xacementos arqueolóxicos, segundo o indicado na Memoria do Catálogo e artigo 158.

Art. 155. Condicións especiais para as accións sobre bens catalogados.

Nos elementos catalogados explicitamente quedan prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio, as modificacións ou aperturas de ocos ou aqueles cambios da devandita envolvente que modifiquen a composición xeral, salvo que sexa para eliminar elementos engadidos que non sexan os orixinais, quedando exceptuados aqueles que se relacionan no artigo 158 das presentes Normas Urbanísticas.

As accións permitidas nos bens catalogados son as tendentes a súa *conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.* Excepcionalmente e, así encóntranse recollidas nalgunhas das fichas do Catálogo, logo de autorización da *Consellería de Cultura e Turismo*, poderanse autorizar as obras de *reestruturación e reconstrución*., procedéndose a continuación a especificar ás súas definicións para este Plan Xeral.

De acordo co principio de **conservación**, calquera intervención sobre os bens catalogados deberá manter os elementos que non atenten contra calquera outro dos principios, non podendo afectar as características formais do citado ben nin ocasionar alteracións de calquera dos elementos estruturais ou do deseño do ben protexido.

Co principio de **restauración** preténdese a reparación dos elementos, estruturais ou non, do ben catalogado, á vez de reproducir as súas condicións orixinais sen achegas de elementos de novo deseño, incluso a restauración da decoración e mobiliario orixinal.

Co principio de **consolidación** considéranse aquelas obras destinadas á recuperación e mantemento da estrutura e carácter originais do ben a protexer, exixíndose a eliminación daqueles elementos que desvirtúan a tipoloxía orixinal do elemento, conforme cos seus valores tradicionais.

Co principio de **rehabilitación** enténdense aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas) ou elemento. Dentro deste principio, considéranse aquelas obras encamiñadas á conservación que impliquen algunha substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural, con aportación de elementos novos de deseño ou natureza material diferente aos substituídos.

Co principio de **reestruturación** permítese a modificación da distribución e orde do edificio nos seus aspectos interiores, co fin de recuperar as condicións de habitabilidade para o uso permitido. Permítese a substitución ou reposición estrutural do elemento, así como algúns elementos compositivos de fachada e cuberta, ademais da redistribución espacial, cando se trata dun edificio.

Co principio de **reconstrución**, considéranse aquelas obras para volver facer a edificación ou elemento, aproveitando os elementos existentes. Normalmente, será aplicábel a bens en estado ruinoso. As obras tenderán á recuperación do exterior do ben catalogado.

Calquera intervención sobre os elementos ou edificios enxuizarase na concesión de licenza en función do correcto equilibrio dos principios descritos.

Calquera intervención en fachada ou elementos sengulares do edificio ou elemento, deberá acompañarse, ademáis do Proxecto (se este for necesario), dun documento anexo co seguinte contido:

- Descrición do edificio. Alzados ou fotografías de fachadas do edificio e contiguos. Características tipolóxicas. Elementos sengulares.
- Estado de conservación. Engadidos ou alteracións inadecuadas.
- Estado de habitabilidade. Condicións hixiénico-sanitarias.

- Medidas de actuación que se propoñen.
  As intervencións parciais achegarán como mínimo os datos que lles afecten.

O documento anexo descrito que, pode ser presentado de forma simultánea ou previa respecto ao Proxecto correspondente, será examinado pola Administración, que estabelecerá a corrección ou incorrección das medidas de actuación que se propoñen en función dos tres principios antes descritos, das características do edificio e da súa cualificación.

O dito documento anexo será remitido á *Consellaría de Cultura e Turismo* correspondente de Galicia, que en función do caso poderá exixir a supervisión de obras de intervención no subsolo por Arqueólogo.

No suposto de declaración de ruína estarase ao disposto no artigo 41 da Lei de Patrimonio de Galicia.

Os tratamentos que, agás causa xustificada, a Administración debe impoñer aos edificios segundo a cualificación indicada no Catálogo, descríbense nos artigos seguintes.

Art. 156. Actuacións nos Graos de Protección dos bens catalogados.

A. Nas construcións e/ou elementos con grao de Protección Integral, permítense as accións tendentes á **conservación, restauración e consolidació**n de conformidade co disposto no artigo 155, predominando as dirixidas á conservación estrita con posibilidades limitadas de intervencións de restauración e consolidación, sendo destas últimas, as de restauración aquelas que afecten aos elementos con deterioracións avanzados e sempre xustificadas, mentres que as de consolidación, que fosen precisas, deberán ser adecuadas ao carácter e valor da construción e/ou elemento e da parte afectada por elas. Nas construcións seguirá tanto a conservación volumétrica xeral como a dos espazos interiores, así como a conservación estrita na composición xeral de fachadas e cubertas.

B. Nas construcións e/ou elementos con grao de Protección Singular, permítense as accións tendentes á **conservación, restauración, consolidación e rehabilitación** de conformidade co disposto no artigo 155. Ademais das accións sinaladas no apartado anterior deste artigo, permítense excepcionalmente, aquelas encamiñadas predominante á mellora da habitabilidade, que impliquen unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente, aínda que iso implique a substitución dalgún elemento estrutural, con achega de elementos novos de deseño ou natureza material diferente aos substituídos.

C. Nas construcións e/ou elementos con grao de Protección Ambiental, permítense as accións tendentes á **conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e reestruturación** de conformidade co disposto no artigo 155. Ademais das accións sinaladas no apartado anterior deste artigo, excepcionalmente permítense para as construcións as modificacións da distribución e orde nos seus aspectos interiores, por motivos hixiénico-sanitarios (habitabilidade), así como a substitución ou reposición estrutural e a dalgúns elementos de fachadas e cubertas.

D. Nas construcións e/ou elementos con grao de Protección Básica, permítense as accións tendentes á **conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestruturación e reconstrución** de conformidade co disposto no artigo 155. Ademais das accións sinaladas no apartado anterior deste artigo, excepcionalmente permitiranse nas construcións as tendentes a refacelas, aproveitando os elementos existentes, mesmo solucións de baleirado con mantemento de fachada ou exterior do ben catalogado.

Art. 157. Ordenanza para os contornos das construcións e/ou elementos con grao de protección (agás xacementos arqueolóxicos).

Nos contornos dos bens catalogados (contorno de protección a ben catalogado), agás os dos xacementos arqueolóxicos, que se rexerán polo sinalado no artigo 160, deberase obter a autorización previa da *Consellería de Cultura e Turismo* da Xunta de Galicia, a cal terá carácter preceptivo e vinculante. Nos devanditos ámbitos, e segundo o tipo de solo, serán de aplicación, como norma xeral, as disposicións que a continuación se detallan, se ben se deberá ter en conta que nalgúns ámbitos poden localizarse máis dun ben catalogado.

A. Solo urbano: Os contornos están formados polas parcelas recollidas nos planos de clasificación, ordenación e fichas do catálogo, nas que haberá de estudarse a harmonización co ben catalogado.

Nos contornos das edificacións civís, relixiosas, militar, etc., as novas construcións e as modificacións nas xa existentes, deberán responder na súa proposta (deseño, composición, etc.) ás características dominantes no ámbito, poñendo especial atención en harmonizar os sistemas de cuberta, cornixas, situación ou altura de forxados, ritmos nos ocos e macizos, así como dimensións destes, composición, materiais, cores e elementos decorativos, recomendándose a maior sinxeleza, co fin de evitar caer en imitacións historicistas de arquitecturas correspondentes a tempos pasados, todo iso de conformidade co artigo 104 da L.O.U.G.A.

Nos contornos dos demais bens catalogados (elementos etnográficos), as novas construcións, as xa existentes e mesmo o espazo, público privado, no que puidese estar localizado en correspondente ben, deberá procurarse que a harmonización do contorno non impida a contemplación deste nin supoña a súa deterioración. Especial atención deberán ter as actuacións nos contornos dos cruceiros que figuran no catálogo coas referencias C4, C5, C6, C7, C9, C10, C30, C31, C35, C49, C50, C54 e C55, os cales teñen, como característica común a proximidade a edificacións ou muros de peche, estando nalgúns situados sobre estes. Nestes casos esixirase que as construcións (edificios ou peches) cumpran o disposto neste artigo en canto á harmonización de materiais, cores, composición, etc., respectando a súa situación.

B. Solo Urbanizable: Os contornos están formados polas parcelas recollidas nos planos de clasificación, ordenación e fichas do catálogo, nas que haberá de estudarse a harmonización co ben catalogado.

Será de aplicación o disposto para o Solo Urbano, tanto para edificacións catalogadas de calquera tipo coma para o resto de bens catalogados, ampliándose a devandita actuación ás urbanizacións a levar a cabo, as cales se verán sometidas ao mesmo proceso de autorizacións

Naqueles solos urbanizables non desenvolvidos ou non delimitados, en tanto en canto non se redacte a correspondente figura de plan para o seu desenvolvemento, seranlles de aplicación o sinalado no apartado seguinte deste artigo.

C. Solo Rústico: Os contornos están formados polas parcelas recollidas nos planos de clasificación e fichas do catálogo, nas que haberá de estudarse a harmonización co ben catalogado.

Nos ámbitos dos bens sinalados poderanse levantar novas construcións ou permitiranse novos usos ou distintos dos actuais, todo iso de conformidade co establecido nesta Normativa Urbanística e sempre que a citada autorización previa da *Consellería de Cultura e Turismo* o permita, procurando non limitar o campo visual actual do ben, todo iso de conformidade co disposto no citado artigo 104 da L.O.U.G.A..

D. Núcleo Rural e Zona de Expansión: Os contornos están formados polas parcelas recollidas nos planos de clasificación, ordenación e fichas do catálogo, nas que haberá de estudarse a harmonización co ben catalogado.

Nos contornos dos bens catalogados (edificacións e elementos etnográficos) que estiveran edificados só permitiranse obras de consolidación, restauración, consolidación e rehabilitación, de conformidade co disposto no artigo 156 destas Normas Urbanísticas, podendo autorizarse a reestruturación, sempre e cando as actuacións fosen tendentes a dar cumprimento ao disposto nos artigos 13 e 29 da L.O.U.G.A. en concordancia co artigo 104 desta, así como a ampliación, debendo contarse en ambos os dous casos na autorización previa da *Consellería de Cultura e Turismo*, todo iso de conformidade co indicado nestas. No caso de non estar edificadas, estarase ao sinalado no apartado A deste artigo no referente a que deberán responder na súa proposta (deseño, composición, etc.) ás características dominantes no ámbito, poñendo especial atención en harmonizar os sistemas de cuberta, cornixas, situación ou altura de forxados, ritmos nos ocos e macizos, así como dimensións destes, composición, materiais, cores e elementos decorativos, recomendándose a maior sinxeleza, todo iso de conformidade co disposto nestas Normas Urbanísticas para este tipo de solo.

E Xeral: A demolición de edificacións tradicionais situadas nos ámbitos de protección deberá estar xustificada logo de declaración de ruína e autorización da *Consellería de Cultura e Turismo*, que poderá impoñer a conservación do inmoble ou daqueles elementos de interese. Así mesmo, aquelas edificacións que non sendo tradicionais e distorsionen o ámbito poderán demolerse, estean ou non en ruína, previa autorización da *Consellería de Cultura e Turismo*.

Art. 158. Excepcionalidade nalgúns elementos catalogados.

Sobre a base do informe emitido pola D.X. do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia incorporáronse ao catálogo unha serie de edificios, que dadas as súas características, permiten, logo de informe favorábel da *Consellería de Cultura e Turismo*, a posibilidade de ampliacións en altura ata un máximo da indicada en planos ou ordenanzas. Os devanditos edificios son os seguintes:

- *E43, edificio en rúa Banda do Río nº38.*
- *E44, edificio en rúa Banda do Río nº48.*
- *E45, edificio en rúa Banda do Río nº50.*
- *E46, edificio en rúa Calvo Sotelo nº62.*
- *E47, edificio en rúa José Trasende nº4*.
- *E48, edificio en rúa Francisco Bastarreche nº48.*

Con respecto ao edificio E49, na rúa Doutor Touriño Gamallo, poderase modificar a composición da última planta o cuberta.

Art. 159. Protección de hórreos e outros elementos.

Os hórreos que aparecen recollidos nos planos de Información sobre o Patrimonio Arquitectónico e Etnográfico (IPAE a escala 1/5000) e mentres non se elabore o correspondente catálogo dos citados hórreos, consideraranse, todos eles, protexidos cun contorno ou ámbito de protección de 50 metros. O devandito Catálogo debe incorporar nas fichas o carácter de B.I.C. coas limitacións que desta se deriven. Non se permitirá o desprazamento dos hórreos no interior das parcelas como norma xeral, dado que se é B.I.C o traslado non está permitido salvo casos moi xustificados tal e como se establece no artigo 36 da Lei 8/1.995 do Patrimonio Cultural de Galicia. Nos demais hórreos deberá manterse a súa orientación, xa que é un elemento configurador destes. As fichas que se elaboren poderán facerse de forma individualizada para cada un deles ou poderán estudarse por núcleos rurais, onde se sinalen os elementos etnográficos a protexer (hórreos, secaderos,…), cunha identificación no plano con referencia a unha fotografía por cada un deles.

Naquelas vías ou camiños existentes cuxo carácter sexa rústico, terase en conta á hora de posíbeis ou preceptivas amplicacións se estas afectan a elementos protexidos ou incluídos nos seus ámbitos ou contornos de protección.

Nos cemiterios existentes, sexa cal for a clase de solo onde se localicen, con partes ou soterramentos de carácter histórico e singular, con protección no catálogo, permítese que o resto poida ser modificado, transformado ou eliminado, previa autorización da *Consellaría de Cultura e Turismo*. De igual maneira se actuará nas posíbeis intervencións en cemiterios incluídos en contornos de protección de bens catalogados, podendo resultar inviábel a ampliación formulada.

Calquera actuación nalgún dos ámbitos referidos necesitará da autorización previa preceptiva da *Consellaría de Cultura e Turismo*.

Art. 160. Ordenanza para os contornos dos xacementos arqueolóxicos.

As actuacións que se levaren a cabo nos contornos dos xacementos arqueolóxicos cando é:

- O ámbito de protección a xacemento arqueolóxico, a área de protección integral do xacemento;
- O ámbito de interese patrimonial, artístico ou histórico, a zona de respecto dos xacementos arqueolóxicos.

Ambos os dous ámbitos encóntranse recollidos na documentación gráfica e escrita, en función de situación, orografía, proximidade, etc. Deberase obter a autorización previa da *Consellaría de Cultura e Turismo* da Xunta de Galicia, que terá carácter preceptivo e vinculante. Non obstante, as actuacións en bens non catalogados situados no contorno do Y50 (GA36026035), sempre que non necesiten escavacións nin movementos de terra, nin afecten ao subsolo, non precisarán da autorización previa anteriormente citada, agás cando coincida co ámbito da Zona Ambiental de Zona Antiga.

Os xacementos que se cataloguen como tales posteriormente á redacción deste documento, e se inclúan no Inventario da D.X. de Patrimonio Cultural, consideraranse incorporados ao Catálogo deste Plan Xeral.

A demolición de edificacións tradicionais situadas nos ámbitos de protección deberá estar xustificada logo de declaración de ruína e autorización da *Consellería de Cultura e Turismo*, que poderá impoñer a conservación do inmoble ou daqueles elementos de interese.

Art. 161. Catálogo de construcións de interese.

Os elementos declarados como Patrimonio Cultural de Galicia serán obxecto do tratamento específico estabelecido na Lei de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia.

A efectos do disposto no Art. 75 da LOUGA., considéranse incluídos dentro do Catálogo os seguintes tipos de elementos:

- *Cruceiros;*
- *Edificios;*
- *Elementos Singulares (palcos, farolas, arcos, porches, pombal, escalinatas, pechamentos e pontes;*
- *Escudos;*
- *Fontes;*
- *Lavadoiros;*
- *Muíños;*
- *Xacementos Arqueolóxicos.*

Estarase ao sinalado na Memoria do Catálogo en canto ás definicións e características de cada elemento e salvo que na ficha correspondente se manifeste o contrario, enténdese que a parcela onde se encontre o ben catalogado está sometido ás mesmas limitacións das edificacións que o resto das parcelas do contorno. (Art.º 157 deste documento), sen que iso supoña que a protección da citada parcela deba ser a mesma que a do elemento catalogado.

Nas fichas do Catálogo correspondentes aos diferentes elementos, indicouse que elementos, catalogados ou non, forman conxunto. Así mesmo, cando o elemento protexido estea integrado nun conxunto de elementos cos que forma conxunto, e sen os cales quedaría fóra de contexto, entenderase que a protección estenderase á totalidade deles, catalogados ou non, e situados nesta ou varias parcelas, quedando excluída a segregación de novas parcelas e recolléndose nas fichas correspondentes do Catálogo.

Ademais dos elementos citados, inclúense como elementos protexidos todos os hórreos do termo municipal, recollidos nos planos de información a escala 1:5000. O Concello de Marín desenvolverá, con posterioridade á aprobación do Plan xeral de ordenación urbana, un catálogo dos hórreos, incluíndo aqueles cunha antigüidade superior aos 100 anos, así como aqueles que deban ser catalogados, malia que a súa antigüidade sexa inferior, pasando a formar parte do presente catálogo, co fin de facilitar o control municipal para a protección dos elementos catalogados.

O estabelecido no artigo 214 respecto da obrigatoriedade de aparcadoiros non é de aplicación nos edificios catalogados.

CAPÍTULO VII
CONDICIÓNS DE SEGURIDADE.

Art. 162. Seguridade e solidez nas construcións.

Toda construción terá que reunir, con suxeición ás disposicións xerais, as condicións de solidez que a estática requira, baixo a responsabilidade da dirección facultativa da obra.

Porén, o Concello poderá comprobar as indicadas condicións sen que iso represente obriga nin responsabilidade para el de ningún xénero.

Os propietarios están obrigados a conservar os edificios e construcións en perfecto estado de solidez, co fin de que non causen dano a persoas ou bens.

Os elementos utilizados na extinción de incendios deben ser do tipo aprobado polo Servizo correspondente.

Art. 163. Cerca de precaución e valado de obras.

En toda obra de nova planta, derriba ou reforma de fachadas colocaranse cercas de protección mentres duren as obras, de 2 m como mínimo de altura. O espazo que poderá ocuparse cola cerca de precaución estará en proporción coa anchura da beirarrúa ou rúa, mais en ningún caso poderá adiantarse máis de 3 m contados desde a liña de fachada, nin rebordar os 2/3 da beirarrúa, deixando en todo caso un espazo libre de todo obstáculo en beirarrúa non inferior a 80 cm. A Alcaldía, previo informe técnico, e co fin de posibilitar adecuadamente o tránsito de peóns, poderá alterar as anteriores características e a substitución da cerca por

outro sistema de protección. A ocupación da vía pública precisa autorización expresa e deberán aboarse as taxas correspondentes.

Cando se trate de obras circunstanciais que non supoñan unha necesidade de cercas de precaución, atallarase a fronte cunha corda, xunto á cal manterase un operario para dar os avisos oportunos aos transeúntes.

Unha vez finalizadas as obras indispensábeis na planta baixa, substituirase a cerca de precaución por unha protección voada a máis de 3 m ou sobre pés dereitos.

A anchura da protección, altura e ángulo dos petos da plataforma e, se é o caso, a colocación de máis plataformas, redes ou outras proteccións, executaranse de conformidade ás características do edificio, debéndose garantir a seguridade dos viandantes e cumprindo, no caso, a normativa legal que lle sexa de aplicación.

Será obrigatoria a instalación de luces de sinalización con intensidade suficiente en cada extremo ou ángulo que sae das cercas.

Entendéndose a instalación das cercas con carácter provisional en tanto duren as obras, cando estas se interrompan durante máis dun mes deberá suprimirse a cerca e deixar libre a beirarrúa ao tránsito público, sen prexuízo de adoptar as pertinentes medidas de precaución.

Colocaranse lonas ou redes de protección da vía pública entre os forxados das plantas mentres se realicen nestas traballos que comporten perigo para os peóns, ou realizarase unha protección adecuada á beirarrúa.

Mentres dure a edificación ou reparación dunha casa que ofrecese perigo ou dificultade ao tránsito polas rúas, atallarase nos arredores da obra na forma que para cada caso determine a autoridade municipal.

Os materiais colocaranse e prepararanse dentro da obra e cando non fose posíbel, a colocación e preparación farase no punto ou espazo que a autoridade municipal designe.

Art. 164. Protección do arboredo e servizos urbanísticos.

Os vaos para vehículos deberán situarse de tal forma que non afecten ao arboredo existente ou previsto, servizos urbanísticos e mobiliario urbano, agás imposibilidade demostrábel e recoñecida polo Concello, que estabelecerá as medidas alternativas oportunas.

Cando se realicen obras próximas a unha plantación de arboredo, servizo ou tendido existente, atenderase a respectalos, estabelecendo as proteccións necesarias para que non se lles dane. Cando a pesar dela sexa necesario afectar, parcial ou totalmente os servizos o arboredo existente, atenderase a facelo previa autorización do Servizo correspondente, e no caso do arboredo coincidindo coa época de repouso vexetal, debéndose cortar coa machada as raíces alcanzadas de groso superior a 5 cm, que se cubrirán con calquera cicatrizante dos existentes no mercado e procedendo ao retapado das raíces nun prazo non superior a 3 días desde a apertura da gabia, regándose a continuación.

Queda prohibido depositar calquera tipo de materiais de obra nas gabias do arboredo, verter ácidos, xabóns ou calquera outra clase de produtos nocivos e utilizar o arboredo para cravar carteis, suxeitar cables ou calquera outra finalidade análoga da que poida resultar prexuízo para aquel.

Tanto no deseño de novos espazos verdes públicos ou privados como nos xa existentes deixaranse zonas libres de arboredo nas proximidades de liñas eléctricas de alta tensión que haxan de manterse cos criterios en canto ás distancias estabelecidas no artigo 35 do Regulamento de Liñas Eléctricas aéreas de Alta Tensión.

Art. 165. Pasos para entrada de vehículos.

Durante a execución das obras deberá construírse o correspondente vao cando a obra exixa o paso de camións pola beirarrúa.

Os pasos para entrada de vehículos realizaranse baixando o bordo e mantendo a beirarrúa en perfectas condicións de rasante e pavimento sendo as obras correspondentes por conta do peticionario. Na súa disposición deberá respectarse o arboredo existente, sempre que non se demostre a imposibilidade de facelo así.

Nas beirarrúas, disporase dun firme mínimo de 0'25 cm de formigón de 150 Kg/cm² de resistencia característica, co seu correspondente mallazo, e pavimento a base de baldosas antidesprazante cunha resistencia en compresión superior a 1.200 Kg/cm².

En todo caso, terase en conta o indicado no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, canto ao tratamento, acondicionamento e sinalización.

Art. 166. Aparatos elevadores e grúas torre.

Os aparatos elevadores de materiais e as grúas torre non poderán situarse na vía pública, e senón no interior da casa ou soar ou dentro da cerca de precaución, agás casos excepcionais e con autorización pertinente.

A instalación destes aparatos axustarase ás disposicións xerais reguladoras da materia. No caso das grúas torre, como norma xeral, o carro do que colga o gancho da grúa non poderá rebordar o espazo acoutado polos límites do soar e a cerca de precaución. No entanto, en casos debidamente xustificados poderá permitirse rebordar o límite citado sempre que por parte do facultativo director da obra se propoña unha solución complementaria ou substitutiva da mencionada cerca que garanta a seguridade da utilización da vía pública. Se, polas dimensións do soar, a área do funcionamento do brazo houbera de rebordar o espazo acoutado polos límites do soar e a cerca de obra, deberá facerse constar expresamente esta circunstancia, así como o compromiso de adoptar as máximas prevencións para evitar contactos con liñas de condución eléctrica, áreas de varrido de outras grúas, elementos situados na cuberta das edificacións, etc.

Nos supostos excepcionais do presente artigo, o outorgamento ou denegación da licenza será facultade discrecional do Concello.

Se nun mesmo soar se instalan dúas ou máis grúas, deberán limitarse as súas áreas de varrido, de forma que non sexan coincidentes ao mesmo tempo.

Art. 167. Pechamento de soares (sen edificación).

En Solo Urbano cando exista algún soar sen edificar ou se produza a derriba dunha parcela, sen que se prevexa a súa construción no prazo máximo de tres meses, será obrigatorio adoptar as seguintes disposicións alternativas:

- Cercar os soares en aliñación oficial cunha cerca ou valado de tres metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, e con grosor e ancoraxe suficientes para asegurar a súa solidez e conservación. No caso xeral serán opacas, aínda que se o Concello aprecia razóns de seguridade ou limpeza que así o recomenden, o tratamento será transparente.
- Alternativamente, poderase realizar un tratamento superficial do solo consistente na extensión dunha capa de pavimento que impermeabilice o mesmo, a realización das convenientes pendentes para o desaugadoiro e drenaxe das augas de choiva así como a completa consolidación das edificacións circundantes para evitar que poidan producirse desprendementos que afecten ao uso que se pretende. Nestes casos o soar deberá pórse a disposición do Concello para a súa utilización como aparcadoiro, zonas de xogo e recreo, podéndose estabelecer os convenios correspondentes para utilización pública.

No entanto, e complementariamente, haberase de acatar o disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 168. Obras de escavación de sotos.

Para a escavación de sotos que poidan afectar pola súa proximidade aos servizos de auga, electricidade e pavimentación de beirarrúas e calzadas deberá presentarse, xunto cos documentos exixidos para obter a licenza, o procedemento construtivo para realizar as obras de escavación e cimentación, subscrito por técnico competente, que garante a non afectación do viario público.

Art. 169. Deber de conservación.

1. Os propietarios das edificacións deberán conservalas en bo estado de seguridade, salubridade e ornato público sen prexuízo do disposto no artigo 21 da Lei de Arrendamentos Urbanos.

2. O procedemento para exixir o deber de conservar, poderá iniciarse de oficio ou a instancia de calquera persoa que tivera coñecemento do seu incumprimento.

Formulada a denuncia, os Servizos Técnicos correspondentes practicarán a inspección do edificio e emitirán un informe que constará das seguintes partes:

a) Descrición dos danos denunciados e cantos puideran apreciarse na inspección, indicando as causas dos mesmos.

b) Relación das obras necesarias para reparar os danos antes mencionados.

c) Determinación dos prazos de comezo e execución das obras relacionadas e estimación do seu carácter urxente se existise.

3. Emitido o informe Técnico a que fai referencia o artigo anterior, o Concello, se o considera, ordenará ao propietario do inmoble o cumprimento do indicado, concedéndolle un prazo máximo de 10 días para presenta-las alegacións que estime oportunas, agás nos casos de urxencia e perigo.

Á vista das alegacións presentadas e do previo informe, se for preciso, elevarase proposta de resolución á Comisión de Goberno para que , se o consider oportuno, ordene ao propietario do inmóbel o cumprimento do indicado no informe técnico. Se as características da obra a executar así o exixen, o propietario do inmóbel deberá presentar o correspondente proxecto técnico para obter a licenza de obra.

Apercibíraselle de que, transcorrido algún dos prazos sinalados sen levarse a cabo o ordenado, executarase á súa conta polos Servizos Municipais ou Empresa á que se adxudique en exercicio da acción subsidiaria, de acordo co disposto nos artigos 199 e seguintes da LOUGA.

4. A resolución anterior porase en coñecemento dos inquilinos ou arrendatarios, facéndolles saber o dereito que lles asiste de realizar as obras ordenadas, segundo o disposto no citado artigo 21 da Lei de Arrendamentos Urbanos.

5. Independentemente do exposto e de xeito complementario, haberase de acatar o disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 170. Execución subsidiaria.

1. Notificado aos interesados o acordo a que fai referencia no artigo anterior con expresión dos recursos pertinentes, e comprobado o seu incumprimento, emitirase novo informe e redactarase o proxecto con indicación do presuposto das obras ordenadas.

2. Para o caso de urxencia e perigo, no informe indicarase o custo estimado das obras, redactándose posteriormente o proxecto de execución.

3. Á vista deste informe, a Comisión de Goberno, acordará a posta en práctica da execución subsidiaria.

Simultaneamente, e como medida de cautela, acordará o cobro do importe total estimado das obras a realizar, conforme autoriza o artigo 106 da Lei de Procedemento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional e en calidade de depósito.

4. Este acordo notificarase ao interesado con expresión dos recursos que procedan e indicación do lugar e prazo de ingreso en período voluntario coa advertencia de que transcorrido o dito prazo sen efectualo, actuarase por vía de prema.

5. Así mesmo procederase á incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumprimento do estabelecido no artigo 28 do Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia ou normativa que o substitúa, independentemente do disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 171. Perigo inminente.

Se existise perigo inminente, procederase conforme á necesidade que ocaso exixe, para cuxo efecto a Alcaldía Presidencia ordenará á propiedade a adopción das medidas necesarias para evitar danos e perdas ás persoas ou cosas. Se o propietario non cumprise o ordenado no prazo que se sinale, o Concello procederá á execución subsidiaria.

Nos casos de urxencia debidamente razoada no informe técnico, as obras se comezarán no prazo sinalado, sen prexuízo de solicitar posteriormente a correspondente licenza no prazo que se indica. Deberán así mesmo especificarse as condicións en que teñan que executarse as obras.

No caso de que se trate dun Ben de Interese Cultural ou calquer outro ben catalogado, en función do disposto na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e Decretos que a desenvolven, terase en conta o seguinte:

a) Será precisa a autorización previa da *Consellaría de Cultura e Turismo*.

b) As medidas que se tomen serán as necesarias para evitar danos, mais non darán lugar a actos de demolición que non sexan necesarios para a conservación do inmóbel.

c) Deberá preverse se é o caso a reposición dos elementos retirados.

Art. 172. Estado ruinoso das edificacións.

1. A declaración do estado ruinoso dos edificios procederá nos supostos do Art. 201 da LOUGA.

2. O valor das edificacións determinarase de acordo coa normativa catastral, en función do seu custo de reposición, corrixido en atención á antigüidade e estado delas.

3. As deficiencias referentes ás dimensións dos patios, ventilación de habitacións e, en xeral, á carencia de instalacións esixidas pola Lexislación específica, non serán tidas en conta por facer referencia ás condicións de habitabilidade do inmoble e non ao seu estado ruinoso.

4. O desaloxo provisional e as medidas a adoptar respecto á habitabilidade do inmóbel, non levarán implícitas por si soas a declaración de ruína.

En expedientes de ruína que afecten a Bens de Interese Cultural ou demáis elementos do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural, notificarase a apertura e as resolucións que neles se adopten á *Consellaría de Cultura e Turismo*, quen terá que autorizar toda actuación que se pretenda levar a cabo.

CAPÍTULO VIII
INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIÓNS.

Sección Primera
Disposicións Xerais.

Art. 173. Obxecto.

O obxecto deste Capítulo é regular ás regras a que debe someterse a instalación e o funcionamento das infraestruturas necesarias para o desenvolvemento das telecomunicacións -especialmente as de telefonía móbil– no municipio, para que a súa implantación produza a menor ocupación do espazo, o menor impacto visual, medioambiental e sanitario, e preserve o dereito das persoas de manter unhas condicións de vida sen perigo ou risco para a súa saúde.

Regularanse os seguintes tipos de elementos:

a) Antenas de telefonía, Estacións Base.

b) Estacións Emisoras, Repetidoras e Reemisións dos servizos de radiodifusión sonora e televisión.

c) Antenas receptoras de sinais de radiodifusión sonora e televisión.

d) Antenas de estacións de radioafeccionados.

As instalacións de telecomunicación, que poidan non estar expresamente reguladas nesta normativa, axustaranse ás disposicións estabelecidas para as instalacións de características morfolóxicas ou funcionais análogas.

O disposto nestas Ordenanzas queda supeditado ao cumprimento da lexislación Estatal, Autonómica, ou calquera outra, competente na materia que se atope vixente en cada momento (Lei 19/1983, do 16 de novembro, R.D 2623/1986 do 21 de novembro, R.D.-Lei 1/1998, do 27 de febreiro, Lei 38/1999, do 5 de novembro, R.D. 1066/2001, do 28 de septiembre, Orde CTE/23/2002, do 11 de xaneiro, Orde CTE/1296/2003, do 14 de maio, R.D. 401/2003, do 4 de abril, Lei 32/2003, do 3 de novembro e o seu Regulamento por R.D. 424/2005, do 15 de abril, Lei 10/2005, do 14 de xuño, etc., Orden ITC/1998/2005, de 22 de xuño, R.D. 863/2008, de 23 de maio, etc.), prevalendo o indicado nelas

Art. 174. Conceptos.

Para os efectos destas Ordenanzas defínense os seguintes conceptos:

– *Antena*: Elemento dun Sistema de Radiocomunicación especialmente designado para a transmisión, recepción ou ambas as dúas, das ondas radioeléctricas.

– *Antenas de dimensións reducidas*: Son elementos cilíndricos de até 30 cm de diámetro ou rectangulares de 35 cm de dimensión máxima ou varetas de até 100 cm de lonxitude.

– *Central de Conmutación*: Conxunto de antenas, outros elementos e equipos agrupados destinados a estabelecer conexións cuxa función é a recepción, conmutación e distribución de sinais radioeléctricas.

– *Estación Base de Telefonía ou Estación Base*: conxunto de equipos de Radiocomunicación, adecuadamente situados, que permiten estabelecer as conexións dunha rede de telefonía nunha área determinada. Serán as de maior cobertura.

– *Estacións Celulares*: Estacións base de cobertura máis reducida situaranse en zonas de sombra respecto das anteriores.

– *Estación Emisora*: Conxunto de equipos e elementos cuxa función é a modulación sobre unha banda portadora de sinais de diversa natureza e a súa transmisión a través de Antena.

– *Estación de Telefonía Fixa con Acceso Vía Radio*: Conxunto de equipos destinados a estabelecer a conexión telefónica vía radio coa rede de telefonía fixa dun edificio.

– *Estación Reemisora/Repetidora*: Estación intercalada nun punto medio de transmisión con obxecto de restituír o seu estado de partida as ondas atenuadas ou deformadas no curso da propagación.

– *Contedor*: Habitáculo, cabina ou armario en cuxo interior se atopan elementos ou equipos pertencentes a unha Rede de Telecomunicacións.

– *Certificado de Aceptación*: Resolución pola que se certifica que os equipos, aparatos, dispositivos e sistemas cumpren as especificacións técnicas que lle sexan de aplicación.

– *Informe de Cualificación Ambiental*: Documento redactado por equipo técnico competente no que se describe detalladamente a posíbel incidencia da implantación e funcionamento dunha instalación de radiocomunicación das reguladas na presente Ordenanza no medio ambiente.

– *Impacto na Paisaxe Arquitectónica Urbana*: Alteración visual da paisaxe urbana e, en especial, dos edificios ou elementos que forman parte do Patrimonio Histórico, Artístico ou Natural.

– *Microcelda de telefonía*: Equipo ou conxunto de equipos para transmisión e recepción de ondas radioeléctricas dunha rede de telefonía que polas súas reducidas dimensións poden situarse por debaixo do nivel das azoteas dos edificios ou construcións desa zona, xa sexa nas paredes, sobre mobiliario urbano, elementos decorativos, arquitectónicos ou calquera outro do espazo urbano. Enténdese que cumpren estas condicións os elementos cilíndricos de até 20 cm de diámetro por 50 de largo ou rectangulares de 20 por 30 cm, que poidan prolongarse cunha vareta de antena de até 30 cm.

– *Nó final dunha rede de telecomunicacións por cable*: Conxunto de equipos cuxa función é a transformación do sinal óptico en eléctrico, para a súa distribución a cada usuario a través de cable coaxial.

– *Radiocomunicación*: Toda telecomunicación transmitida polas ondas radioeléctricas.

– *Telecomunicación*: Toda transmisión, emisión ou recepción de signos, sinais, escritos, imáxes, sons ou informacións de calquera naturaleza por fío, radioelectricidade, medios ópticos ou outros sistemas electromagnéticos.

– *Sistema de telecomunicación*: Conxunto formado polas terminais de telecomunicación e a rede de telecomunicacións, na que se distinguen tanto os sistemas de transmisión como os de conmutación.

– *Rede de telecomunicación*: Sistemas de transmisión, emisión ou recepción de signos, sinais, escritos, imaxes, son ou informacións de calquera natureza por fío, radioelectricidade, medios ópticos ou outros sistemas electromagnéticos.

– *Rede de telefonía*: Rede de telecomunicación que permite o intercambio de información entre distintos tipos de teléfonos fixos e portátiles (móbiles).

Art. 175. Ámbitos protexidos.

1. A situación das estacións base, antenas e demais instalacións de radioemisión (apartados a e b do parágrafo 2º do artigo 165.) recoméndase localizar en Solo Rústico.

Excepcionalmente, unha volta entrada en funcionamento a instalación, e para aquelas zonas puntuais nas cales se creen puntos de sombra sen cobertura, permitirase, previa xustificación técnica, a colocación de antenas en Solo Urbano coas restricións que se estabelecen nos apartados seguintes.

2. No ámbito das Zonas Ambientais (Protección e Casco Antigo), así como en todos os edificios que sexan definidos pola planificación vixente en cada momento como de protección pola súa singularidade arquitectónica, urbanística ou carácter ambiental, non se poderán situar instalacións base de telefonía móbil. Excepcionalmente e previa xustificación técnica da imposibilidade de dar cobertura a esas áreas ou edificios, pola creación de zonas de sombra, permitirase a súa instalación previa autorización da *Consellaría* competente. Neste caso, as antenas e demais dispositivos situaranse procurando causar o menor impacto sobre a imaxe do conxunto ou edificio.

3. Nos edificios que conforman a fronte marítima só se poderán instalar cando a proposta realizada minimice o impacto visual, utilizando técnicas de mimetización.

4. Nas zonas residenciais de baixa densidade só se permitirán as antenas de telefonía móbil nas modalidades exenta (artigo 189) e acaroadas á fachada (artigo 187) previa xustificación de que non hai outra solución técnica que evite a instalación.

5. Como excepción ás limitacións estabelecidas anteriormente, en calquera edificio ou parcela que se atopen destinados a equipamento ou servizos públicos con independencia da súa situación ou da súa protección, poderanse instalar calquera antena ou instalación de comunicación que garden relación expresa con eles. Así mesmo poderanse situar naqueloutros lugares concertados entre o Concello e o organismo titular do servizo correspondente. No suposto de atoparse nunha área ou edificio protexido por razóns patrimoniais, requirirase á previa autorización da *Consellaría* competente.

Art. 176. Minimización do impacto visual.

1. As características dos equipos, estacións base, e en xeral calquera das instalacións previstas neste Capítulo, deberán responder á mellor tecnoloxía dispoñíbel en cada momento, co fin de lograr o menor tamaño e complexidade da instalación e permitir así a máxima redución do impacto visual, conseguindo o adecuado mimetismo coa paisaxe natural, ou arquitectónica urbana se é o caso.

2. As instalacións deberán respectar, tanto pola súa composición e cor, como polos materiais a empregar, o carácter do lugar en que haberán de situarse, e do ambiente en que se encraven. Para iso, adoptaranse as medidas necesarias prescritas polos servizos técnicos municipais competentes, para atenuar o máximo o posíbel impacto visual e conseguir a adecuada integración coa contorna. Non se autorizarán as instalacións de telefonía móbil que non resulten compatíbeis coa contorna por provocar impacto visual ou medioambiental non admisíbel.

3. Os sistemas de refrixeración das instalacións situaranse en lugares non visíbeis e o seu funcionamento haberá de axustarse á normativa municipal de medio ambiente, contaminación acústica.

4. As empresas de telefonía móbil poderán compartir instalacións para a realización da súa actividade, sen menoscabo das preceptivas licenzas de actividade a que veñan obrigadas.

5. Cando se pretenda a utilización por diferentes operadores dunha determinada localización e/ou estrutura soporte, para a colocación de distintas antenas, procurarase a menor separación entre estes elementos, a máxima integración coa paisaxe urbana e a mellor composición rítmica que garanta o correcto funcionamento das instalacións que cohabitan na mesma instalación.

6. O Concello, de maneira xustificada, por razóns de preservación da saúde das persoas, medioambientais, paisaxísticas e urbanísticas, e previa audiencia dos interesados, poderá estabelecer a obriga de compartir situación por parte dos diferentes operadores para a instalación das antenas e demais equipos comprendidos neste título, de conformidade co indicado na Lei 32/2003, do 3 de novembro e o Regulamento que a desenvolve.

Art. 177. Protección ambiental e de seguridade.

As situacións das antenas emisoras, emisoras-receptoras e as súas instalacións auxiliares, sexa cal for a súa estrutura soporte, estarán protexidas fronte ás descargas de electricidade atmosférica, segundo estableza a normativa específica vixente.

Na proximidade dos contedores situaranse extintores.

No que se refire á exposición aos campos electromagnéticos, as instalacións haberán de axustarse á normativa sobre emisións electromagnéticas en vigor, se ben con carácter xeral, non se autorizará a instalación de equipos, antenas, estacións base ou calquera das infraestrutura previstas nesta ordenanza relacionadas coa telefonía móbil, que produzan para calquera frecuencia unha exposición ao campo electromagnético superior a 0,1 mw/cm^2 de densidade de potencia.

Este límite poderá ser revisado segundo avancen os estudos e investigacións e se establezan riscos en valores menores segundo o criterio do Concello, das entidades, e das persoas colaboradoras. No caso contrario poderase aumentar a potencia no futuro.

En todo caso a máxima potencia instalada para un conxunto de antenas será de 2000 w ERP.

Sección segunda
Instalacións de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas.

Subsección Primeira
Antenas de telefonía, Estacións Base.

Art. 178. Normas xerais.

1. Para obter a autorización municipal para a instalación individualizada de antenas de telefonía, estacións base, as empresas de telefonía móbil deberán presentar primeiro un programa de desenvolvemento, e unha vez aprobado este polo Concello, deberán presentar os correspondentes proxectos para a licenza de actividade e de obra que foran necesarias para o desenvolvemento do programa, sen prexuízo de calquera outra autorización que proceda.

2. As licenzas para as instalacións ou elementos e equipos de telecomunicacións terán o carácter de revisábeis sgundo o sinalado nos prazos de concesións fixados nos correspondentes pregos. Os criterios base para estas revisións corresponderanse con novas solucións técnicas que permitan un menor impacto medioambiental e unha menor afectación á saúde das persoas. O expediente de revisión que se tramite (de oficio ou a instancia de parte), sempre previa audiencia aos interesados, poderá resolverse coa exixencia do cambio de situación ou traslado das instalacións.

3. As estacións base recoméndase situalas en Solo Rústico. Só cando as condicións técnicas, ou a causa das limitacións urbanísticas estabelecidas na normativa municipal ou derivadas pola normativa sectorial aplicábel, impidan unha total cobertura do núcleo urbano creando zonas de sombra, permitirase a situación das estacións base ou celulares en Solo clasificado como Urbano ou Urbanizábel Delimitado.

A situación haberá de xustificarse no programa de implantación regulado nos artigos seguintes.

Art. 179. Programa de implantación.

A instalación ou modificación dos elementos ou equipos de telecomunicacións por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estacións base, radioenlaces e calquera outro tipo de instalacións destinadas a prestar o servizo de telefonía móbil ou outros servizos de telefonía radio, requirirá de cada operador inscrito no Rexistro de operadores da Comisión do Mercado de Telecomunicacións, a presentación dun programa de implantación que contemple o conxunto de toda a rede dentro do Concello, no que se xustificará a solución proposta con criterios técnicos de cobertura xeográfica e en relación con outras alternativas posíbeis. As instalacións deberán situarse en Solo Rústico agás as excepcións previstas nesta normativa.

Art. 180. Contido do programa de implantación.

As operadoras deberán presentar, cando así o requira o Concello, o programa de desenvolvemento actualizado. Calquera modificación do contido do programa deberá ser comunicada de oficio e autorizada polo Concello antes da súa posta en práctica.

O programa deberá presentarse mediante documentación fotográfica, gráfica e escrita redactada por técnico competente, visada polo colexio correspondente. Expresará claramente as características de cada elemento para cada situación concreta, con descrición da contorna na que se implanta, xunto coa forma, materiais e demais características das instalacións, medidas correctoras. Cada programa terá que axustarse ás correspondentes normas técnicas aprobadas polas Administracións competentes e ao contido desta normativa.

Sen prexuízo do anterior, o programa expresamente terá que especificar:

– *Esquema xeral* da rede con indicación, se é o caso, da localización da cabeceira, principais enlaces e nós.

– *Implantación* de estacións base, antenas de telefonía móbil e outros elementos de radiocomunicación.

– *Estacións base e antenas*: Nome, zona de situación, cobertura territorial, potencia, frecuencias de traballo e número de canles.

– *Xustificación* da solución técnica proposta no municipio ou, se é o caso, a nivel supramunicipal.

– *Previsión* das áreas de nova implantación de equipos xustificando a cobertura territorial prevista.

Art. 181. Tramitación.

A presentación do programa de desenvolvemento farase por triplicado e deberá acompañarse da correspondente solicitude cos requisitos formais de carácter xeral que determina a Lei de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. O programa será aprobado polo Concello Pleno, sen prexuízo das delegacións que poida efectuar de conformidade coa lexislación vixente; a súa aprobación, non exime da exixencia de tramitar posteriormente a licenza de obras para cada instalación que se vaia efectuar de conformidade co programa aprobado.

Achegarase a presentación dun seguro de responsabilidade civil que cubra posíbeis afectacións ou danos a persoas ou bens . Este seguro cubrirá cada instalación e non poderá ser un seguro xenérico para todas.

Art. 182. Condicións de instalacións en Solo Rústico

Para autorizar calquera instalación nesta clase de solo deberá acreditarse a compatibilidade cos usos previstos e obter as autorizacións administrativas pertinentes. Terán que tomarse todas as medidas que resulten oportunas co obxecto de garantir a preservación da contorna natural, minimizando ao máximo o impacto sobre el . As condicións reguladas na presente ordenanza estabelécense como mínimas, podendo no desenvolvemento do expediente e previa audiencia do interesado, estabelecerse novas medidas correctoras sempre que non afecten ás medidas de seguridade estabelecidas polos órganos correspondentes.

Os mastros ou elementos soportes de antenas cumprirán as seguintes normas:

1. As antenas terán a altura mínima posíbel para permitir a operatividade do servizo. En calquera caso, o conxunto formado polo mastro e a antena non poderá exceder de corenta metros sobre a cota do terreo, agás naqueles supostos nos que se xustifique a necesidade técnica de superar esa altura.
2. As antenas colocaranse cun recuamento mínimo obrigatorio, respecto das lindeiras, de quince metros.
3. Realizarase en materiais que faciliten a súa integración cromática co medio.

Os contedores vinculados funcionalmente á estación base de telefonía, cumprirán as seguintes normas:

1. Non serán accesíbeis ao público en xeral.
2. A superficie en planta non excederá de 15 m², e a altura máxima será de tres metros.
3. A ocupación en planta do conxunto das estacións de telefonía non poderá superar o 20% da superficie da parcela.
4. Situaranse cun recuamento mínimo as lindeiras de quince metros.
5. A edificación terá que facerse en materiais acordes co medio natural no que se atopen, co teito plano ou a unha soa auga.

O tendido eléctrico necesario para a alimentación da estación repetidora irá baixo terra cando menos preto da Antena e evitará no seu trazado a eliminación de vexetación arbórea.

Terá que colocarse ao redor do perímetro valado que comprende o mastro da antena e os contedores, unha pantalla vexetal de árbores e/ou arbustos de especies autóctonas da zona, co fin de reducir o impacto visual.

De non instalarse todas as estacións base dos distintos operadores nunha soa parcela, procurarase a menor separación posíbel entre estes elementos, integrándoos o máximo á paisaxe e/ou contorna, e coa mellor composición rítmica que garanta o correcto funcionamento das instalacións.

Art. 183. Instalación en terreos propiedade do Concello.

O Concello poderá autorizar a instalación e funcionamento das Instalacións de telefonía móbil en terreos da súa propiedade dentro do Solo Rústico. A autorización requirirá a tramitación e resolución do expediente que sexa preceptivo segundo a natureza xurídica do terreo

Art. 184. Instalacións en Solo Urbano.

A instalación de estacións base neste tipo de solo recoméndase que se faga cando as condicións técnicas impidan darlle cobertura desde o Solo Rústico a todas as áreas urbanas do municipio. Unha vez posta en marcha a instalación conforme co programa aprobado e constatadas as zonas de sombra ou non cobertura, poderanse autorizar as instalacións en Solo Urbano, que se haberán de limitar a eliminar as zonas de sombra, axustando o modelo e potencia a estas circunstancias.

Para os efectos de autorizar estas instalacións, haberá de presentarse:

1. Xustificación técnica de non poder resolver a zona de sombra desde as instalacións situadas en Solo Rústico.
2. Delimitación da zona afectada, con medicións demostrativas.
3. Determinación da proposta de situación.
4. Autorización da propiedade da dita situación.
5. Seguro de responsabilidade civil, con danos potenciais por irradiación.
6. Licenza de obras e autorización.
7. Informe visado polo Colexio de Arquitectos segundo o cal a estrutura do edificio onde se pretende colocar a instalación está preparada para aguantar o sobrepeso.
8. O sinalado no artigo 86.

As instalacións pertencentes aos elementos e os equipos de telecomunicación poderán instalarse en:

- Cubertas dos edificios ou construcións.
- Fachadas dos edificios.
- Mastros ou estruturas de soporte apoiadas sobre o terreo.
- Sobre o terreo (situación exenta).

Art. 185. Protección en zonas de vivendas unifamiliares.

A instalación de antenas ou doutros elementos pertencentes a unha rede de telefonía sobre a cuberta de calquera vivenda ou construción pertencente a este ámbito ou tipoloxía construtiva só poderá autorizarse, cando no correspondente estudo de cualificación ambiental presentado, se xustifique que polas características dos elementos previstos e as condicións da súa localización se consegue un correcto mimetismo coa paisaxe e a conveniente adecuación á contorna e, por tanto, que a súa instalación non producirá impacto visual desfavorábel.

As instalacións apoiadas sobre o terreo, referidas no artigo 188, poderán excepcionalmente instalarse neste ámbito sempre que no estudo de cualificación ambiental presentado se xustifique que as medidas de protección paisaxística adoptadas en función da altura da antena (que será a mínima posíbel para conseguir a operatividade do servizo) mediante elementos vexetais ou doutro tipo, logran o adecuado mimetismo coa paisaxe.

Nas propias vivendas unifamiliares só se aceptarán antenas de telefonía de dimensións reducidas. A altura máxima do mastro será de 2'5 m.

Art. 186. Sobre cubertas de edificios.

1. *Estacións base de telefonía, mastros e antenas situadas na cuberta dos edificios ou construcións.*

Na instalación das estacións base de telefonía aplicarase a tecnoloxía e o deseño que consigan o menor tamaño, a menor complexidade, a máxima redución do impacto ambiental e visual e que garantan as condicións de seguridade apropiadas, procurando sempre a utilización compartida das localizacións e/ou estruturas soporte por parte dos distintos operadores.

Cumpriranse, en todo caso, as seguintes condicións:

– Prohíbese a colocación de antenas sobre mastro ou torre apoiada ou suxeita no peitoril ou parapeto remate da fachada do edificio.

– Permítese a instalación sobre paramentos inclinados da cuberta de elementos receptores/emisores pertencentes a unha rede de telefonía, sempre que o paramento sobre o que se apoie non estea orientado á vía pública.

– Os mastros ou elementos soporte das antenas, apoiados en cuberta plana; acaroados a casetóns ou elementos similares situados sobre a cuberta do edificio; ou apoiados nos paramentos laterais dos ditos elementos, cumprirán as seguintes normas:

a) O diámetro máximo do mastro ou cilindro circunscrito ao elemento soporte será de 6'' (15,24 cm.).

b) O diámetro máximo do cilindro envolvente que circunscriba as distintas antenas e o elemento de soporte, non excederá de 120 cm, agás que se pretenda a utilización compartida da mesma tecnoloxía por distintos operadores. Neste caso o diámetro máximo non excederá de 170 cm.

– O recuamento mínimo de calquera elemento integrante destas instalacións respecto do plano de calquera fachada exterior do edificio no que se atopa será de 2 metros, agás que tecnicamente fose inviábel, mediante xustificación.

– Deberá ter a altura mínima razoábel que permita salvar os obstáculos da contorna inmediata e así producir unha adecuada propagación dos sinais radioeléctricos, facilitando as condicións óptimas tanto para a súa emisión como para a súa recepción.

– Os ventos para o arriostramento do mastro ou estrutura soporte, fixaranse a unha altura que non supere os dos terzos dos ditos elementos.

– O mastro, en ningún caso, superará á altura dos elementos emisores ou receptores en máis de 20 cm.

2. *Instalación de mastros soporte de antenas de dimensións reducidas.*

– Aplicaranse as limitacións previstas nos artigos anteriores que correspondan ás condicións da súa situación.

– No caso de dispor dun elemento emisor/receptor situarase apoiado sobre o mastro ou soporte como a súa prolongación. Se son varios elementos apoiaranse sobre un soporte perpendicular ao mastro, adoptando unha distribución simétrica respecto ao eixe.

– A altura máxima do mastro será de 4 m.

3. *Recintos contedores*

A instalación de recintos contedores ou construcións, cuxo volume non computará para os efectos de edificabilidade, vinculados funcionalmente a unha determinada estación base de telefonía, situados sobre a cuberta do edificio, cumprirá as seguintes regras:

– O seu interior unicamente será accesíbel para o persoal debidamente autorizado, nas condicións de seguridade e protección persoal estabelecidas, e destinaranse exclusivamente a albergar o instrumental propio dos equipos de telecomunicación.

– Situaranse a unha distancia mínima de 3,00 m respecto das fachadas exteriores do edificio.

– A superficie en planta non excederá de 25 m^2 ea súa altura de 3 m.

– Xustificarase que a estrutura é capaz de soportar o peso engadido e os esforzos por vento, etc.

– A situación do contedor, se é o caso, non dificultará a circulación pola cuberta necesaria para a realización dos traballos de conservación e mantemento do edificio e as súas instalacións, e disporase dun acceso a cuberta por zona común.

– Cando o contedor sexa visíbel desde a vía pública, espazos abertos ou patios interiores, a cor e o aspecto da envolvente deberán adecuarse os do edificio.

– Garantirase a eficacia das medidas de illamento térmico, acústico e electromagnético que deban adoptarse para os equipos e elementos electrónicos adicionais necesarios para o funcionamento das antenas.

– A climatización de calquera recinto contedor efectuarase de forma que os sistemas de refrixeración se sitúen en lugares non visíbeis e o seu funcionamento se axustará ás prescricións estabelecidas pola vixente normativa de protección do medio ambiente urbano (ruídos, interferencias, etc.).

Art. 187. En fachadas dos edificios.

Agás nos edificios cun grao de catalogación que o prohíba, poderá admitirse a instalación de antenas na fachada dun determinado edificio, sempre que polas súas reducidas dimensións (microceldas ou similares) e situación, resulten acordes coa composición da fachada e non supoñan menoscabo no seu ornato e decoración.

En calquera caso, cumpriranse as seguintes regras:

– Situaranse por debaixo do nivel da cornixa, sen afectar os elementos ornamentais do edificio.

– A súa colocación axustarase ao ritmo compositivo da fachada.

– A separación das antenas respecto ao plano de fachada non excederá de 40 cm, se son verticais. Esta separación poderá medirse respecto doutros elementos xa existentes na fachada coa debida autorización municipal, como rótulos ou marquesiñas, sempre que non se supere o voo permitido en cada caso pola normativa urbanística.

– Se a antena é horizontal acaroarase ao edificio sen separación.

– Non se admitirán antenas parabólicas se sobresaen do plano de fachada.

– O trazado da canalización ou cable integrarase harmonicamente na fachada e a súa cor adaptarase á do paramento correspondente.

– O contedor situarase en lugar non visíbel desde a vía pública.

Art. 188. Mastros ou estruturas de soporte apoiadas sobre o terreo.

Se así se estima conveniente e necesario, previa xustificación técnica, poderase autorizar a instalación de pequenas antenas sobre báculos de iluminación, columnas informativas, quioscos ou calquera outro elemento do mobiliario urbano, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

– A cor e aspecto da antena adaptarase á contorna, procurando conseguir o adecuado mimetismo co conxunto e a mellor adaptación coa paisaxe urbana. Á altura máxima dos elementos a instalar sobre o mobiliario urbano non excederá de 1,5 metros.

– O contedor ou os elementos ou instalacións complementarias instalaranse, preferentemente, baixo rasante. Excepcionalmente, poderase admitir outra situación sempre que se xustifique suficientemente que a instalación se integra harmonicamente na paisaxe urbana, non entorpece o tránsito e non afecta ou menoscaba a utilidade propia do elemento.

Art. 189. Sobre o terreo (situación exenta).

1. Este tipo de instalación só será posíbel naqueles situacións previstos expresamente polo Concello, sempre que estime conveniente a súa previsión en Solo Urbano ou Solo Urbanizábel. Para estes efectos é dereito do Concello a "previsión" ou "non creación" desas situacións dentro da súa capacidade de regulación urbanística.

2. Os lugares permitidos deberán ser conformes coas determinacións urbanísticas en vigor e coas derivadas da normativa sectorial de aplicación (medio ambiente, patrimonio histórico-artístico, seguridade de tráfico aéreo, protección das vías públicas, etc.) polo que non supoñen un recoñecemento automático da posibilidade de instalar nelas os elementos e equipos de radiocomunicación aos que esta Normativa se refire.

3. Unha vez creadas estas localizacións, o Concello poderá obrigar a todas as compañías telefónicas a que se instalen nestas áreas, debendo estas reaxustar a súa rede á nova situación.

4. Deberán axustarse ás determinacións específicas que para o ámbito prevexa a planificación xeral. En calquera caso gardarán unha distancia mínima ás lindeiras de quince metros. Á altura máxima total do conxunto formado pola antena e a súa estrutura non excederá de vinte e cinco metros.

Subsección Segunda

Estacións emisoras, repetidoras e reemisoras dos servizos de radiodifusión sonora e televisión.

Art. 190. Estacións emisoras, repetidoras e reemisoras dos servizos de radiodifusión sonora e televisión.

As instalacións de antenas pertencentes a Estacións Emisoras, Repetidoras e Reemisoras dos servizos de radio difusión sonora e televisión e as súas estruturas soporte, recoméndase instalar en Solo Rústico, sendo, e previa xustificación, a súa instalación sobre a cuberta dun edificio e sobre o terreo, sempre que as condicións de situación e medidas previstas para atenuar o impacto visual resulten aceptábeis. Será de aplicación o réxime estabelecido para as antenas de telefonía nos artigos 186, 187 e 188 segundo os casos. A actividade á que estea vinculada deberá dispor de licenza municipal.

Sempre terá que presentarse proxecto de instalación asinado polo técnico competente e visado polo colexio correspondente.

Sección Terceira

Equipos de radiodifusión e televisión.

Art. 191. Antenas receptoras de sinais de radiodifusión sonora e televisión por transmisión terrestre.

Terán carácter colectivo, agás en vivendas unifamiliares. No entanto, cando concorran circunstancias obxectivas que imposibiliten a instalación dunha antena colectiva nun determinado edificio, permitirase a instalación de antenas individuais suxeitas ás mesmas prescricións estabelecidas para aquéla, sempre que non resulte perigosa ou antiestética a súa instalación, procurando sempre a maior agrupación posíbel.

Admítese a súa instalación exclusivamente na cuberta de edificios nas seguintes situacións:

– Sobre cubertas planas, excepto as de calquera elemento prominente de cuberta.

– Apoiadas sobre cubertas inclinadas con caída á parte oposta ás fachadas exteriores, a patios interiores ou a parede medianeira, cando non sexan visíbeis desde a vía pública.

– A paramentos de elementos da cuberta.

En calquera dos tres casos á distancia mínima da situación da antena ás liñas de fachadas exteriores será de 5 metros. Se, por motivos técnicos, a distancia se debese reducir, procurarase minimizar o impacto visual, empregando técnicas semellantes ás indicadas para o artigo 175.3.

Así mesmo, e de conformidade co indicado no R.D. Lei 1/1998, do 27 de frebreiro, modificado polo artigo 5 da Lei 10/2005, do 14 de xuño, en concordancia co Regulamento aprobado polo R.D. 401/2003, do 4 de abril e a Orde CTE/1296/2003, do 14 de maio, as edificacións que se constrúan ou rehabiliten integralmente deberán prever a instalación dunha infraestrutura común de telecomunicación propia.

Art. 192. Antenas receptoras de radio e televisión por transmisión vía satélite.

Cumprirán as mesmas condicións do artigo anterior coas seguintes salvidades:

– Terán carácter preferentemente colectivo.

– En calquera caso a distancia mínima da situación da antena ás liñas de fachadas exteriores será de 3 metros.

– A antena non superará a altura da cheminea ou elemento máis prominente da cuberta, como remates de caixas de escaleira, ascensor, maquinaria de aire acondicionado ou similares; se non houbera eses elementos o diámetro máximo será de 1,80 metros.

Art. 193. Antenas de estacións de radioafeccionados.

O exercicio do dereito recoñecido aos titulares de licenzas de afeccionado acomodaranse ao previsto na Lei 19/1983, do 16 de novembro, R.D. 2623/1986, do 21 de novembro, a Lei 32/2003, do 3 de novembro e disposicións que a desenvolvan, reguladora da instalación, no exterior de inmóbeis, de antenas de estacións radioeléctricas de afeccionados, na regulamentación estatal que se promulgue para determinar as condicións técnicas de instalación destas antenas e tamén ao disposto nesta Normativa para minimizar o seu impacto visual.

A instalación de antenas de radioafeccionados é admisíbel na cuberta de edificios, suxeita ás condicións de situación estabelecidas no artigo 191. Tamén se admite a súa instalación sobre o terreo en parcelas privadas, en zonas de vivenda unifamiliar ou de edificación aberta, sempre que se adopten as medidas necesarias para atenuar ao máximo o posíbel impacto visual co fin de conseguir a adecuada integración coa paisaxe.

O titular da instalación deberá dispor da preceptiva autorización da Secretaría de Estado de Telecomunicacións.

Sección cuarta
Cableado de edificios.

Art. 194. Rede interior.

Nos proxectos de obras de nova edificación ou de rehabilitación integral de edificios preverase a disposición da rede de canalizacións necesaria para a infraestrutura común de telecomunicacións (ICT), co deseño estabelecido na súa normativa específica de aplicación. Se non existise esta no proxecto non se poderá conceder licenza de obra. Xunto co certificado final de obra presentarase o boletín certificado correspondente de acordo coa lexislación vixente.

Nos edificios existentes que non dispoñan destas instalacións a infraestrutura, cando se faga, colocarase polo interior do edificio, se non é posíbel farase por patios interiores ou por zonas non visíbeis desde a vía pública.

Excepcionalmente, poderá efectuarse o tendido por fachada sempre que este se disimule con efectividade, executando o seu trazado paralelamente ás cornixas, baixantes exteriores, xuntas de dilatación ou outros elementos continuos verticais existentes e adaptando a cor da canalización e a do cable á do paramento polo que discorra. Os elementos de conexión e os equipos de transmisión serán do menor tamaño posíbel, sen sobresaír máis de 25 cm da fachada e a súa situación e cor axustarase ao ritmo compositivo desta.

Art. 195. Rede exterior.

Os recintos contedores de nós finais, derivacións ou empalmes de redes de telecomunicacións por cable instalaranse preferentemente baixo rasante ou no interior de locais de planta baixa de edificios próximos ou encaixados na súa fachada.

Excepcionalmente poderase admitir outra situación sempre que se xustifique que a instalación, armario, etc., se integra harmonicamente na paisaxe urbana e non entorpece o tránsito.

Sección Quinta
Revisión, conservación, retirada e substitución de instalacións.

Art. 196. Revisión de instalacións.

Ao obxecto de asegurar a adaptación das instalacións de telefonía móbil ás mellores tecnoloxías existentes en cada momento no que se refire a minimización do impacto visual e ambiental ou á modificación substancial das condicións da contorna que fagan necesario reducir este impacto, a licenza urbanística outorgada polo Concello para a instalación de elementos de radiocomunicación determinará a obriga por parte das operadoras de revisar as instalacións transcorrido o prazo de dous anos desde a data da licenza ou da súa última revisión.

As entidades colaboradoras da Administración debidamente acreditadas poderán realizar a revisión. Os criterios para esta revisión fundamentaranse na eventual existencia de novas tecnoloxías que fagan posíbel a redución do impacto visual e ambiental.

Art. 197. Deber de conservación.

O titular da licenza deberá conservar a instalación dos equipos de telecomunicación en bo estado de seguridade, salubridade e ornato público.

O deber de conservación das instalacións de equipos de telecomunicación implica o seu mantemento mediante a realización dos traballos e obras que se precisen para asegurar o cumprimento dos seguintes fins:

– Preservación das condicións conforme ás que foron autorizadas as citadas instalacións.

– Preservación das condicións de funcionalidade e, ademais, de seguridade, salubridade e ornato público das instalacións autorizadas, incluídos os seus elementos soportes.

Art. 198. Retirada de instalacións ou dalgún dos seus elementos.

O titular da licenza ou o propietario das instalacións deberán realizar as actuacións necesarias para desmantelar e retirar os equipos de telecomunicacións ou os seus elementos, restaurando o estado anterior á instalación destes, o terreo, construción ou edificio que sirva de soporte a dita instalación, nos supostos de cesamento definitivo da actividade ou dos elementos que non se utilicen.

Art. 199. Renovación e substitución de instalacións.

Estarán suxeitas aos mesmos requisitos que na primeira instalación a renovación ou substitución parcial ou completa dunha instalación, así como a reforma das súas características que foran determinantes para a súa autorización ou substitución dalgún dos seus elementos por outro de características diferentes ás autorizadas.

Art. 200. Ordes de execución.

Coa finalidade de asegurar o cumprimento do estabelecido nos artigos 197 e 198 desta Normativa, o órgano competente do Concello ditará as ordes de execución que sexan necesarias e que conterán as determinacións seguintes:

– Determinación dos traballos e obras que terán que realizarse para cumprir o deber de conservación dos equipos de telecomunicación e da súa instalación ou, se é o caso, a retirada da instalación ou dalgún dos seus elementos.

– Determinación do prazo para o cumprimento voluntario do ordenado, que se fixará en razón directa da importancia, volume e complexidade dos traballos a realizar.

– A orde de execución determinará, en función da entidade das obras realizábeis e conforme á normativa de aplicación, a exixibilidade do proxecto técnico e, se é o caso, de dirección facultativa.

Título III

Regulamentación detallada do Solo Urbano.

CAPÍTULO I
DISPOSICIÓNS XERAIS.

Art. 201. Aplicación das Normas.

Este título contén a regulamentación detallada do uso e edificación en Solo Urbano, segundo o disposto no artigo 54 da LOUGA.

As normas deste Título aplicaranse ao Solo Urbano Non Consolidado e Solo Urbanizábel que se incorpore ao proceso urbano, no que no sexa obxecto dunha regulamentación distinta.

Para edificar nos soares do Solo Urbano non é preciso completar a regulamentación contida nestas Normas mediante Plans Especiais ou Estudo de Detalle, agás naqueles casos en que estas Normas dispoñan o contrario ou resulte indispensábel no desenvolvemento do Plan xeral de ordenación municipal, para precisar as condicións da edificabilidade.

No entanto, no desenvolvemento deste Plan e por iniciativa da Administración, efectuaranse análises específicas en ámbitos reducidos co obxectivo de harmonización visual da proposta, nos que estudarán regularizacións de altura de cornixa, fondos edificábeis, tratamentos de medianeiras, etc. Como consecuencia dos ditos estudos, poderán introducirse variacións nas propostas do Plan mediante Modificacións Puntuais, Estudos de Detalle, ou as figuras de planificación que resulten máis adecuadas.

As edificacións anteriores a este Plan que excedan as condicións de edificabilidade estabelecidas nestas Normas (altura, aliñacións, ocupación de parcela, etc.), e que estean reguladas especificamente pola normativa transitoria, poderán ser obxecto de obras de consolidación, reparación, modernización ou mellora das súas condicións estéticas e hixiénicas, así como de modificación de uso, mais non de aumento de volume. Cando se proceda á demolición ou a edificación reúna os presupostos para a súa cualificación de parcela en ruína, a teor do disposto no Art. 201 da LOUGA, o aproveitamento do solo deberá facerse con suxeición ás condicións de edificabilidade estabelecidas nestas Normas, conforme aos artigos 188 e 189 da LOUGA.

Exceptúanse do disposto no apartado anterior e aplicáselles polo tanto o réxime estabelecido no Art. 103 da LOUGA para edificios e instalacións consideradas fóra de ordenación aos que se atopen en calquera dos seguintes supostos:

a) Edificacións existentes en solo destinado no Plan a espazos libres de uso e dominio públicos e zonas libres privadas que se aparten do permitido nos Art. 222 e 223.
b) Calificados como uso dotacional público e non obtidos pola Administración.
c) Situados en Polígonos que requiran a súa demolición ou traslado, agás que se estabeleza un réxime provisional específico.

O nivel de definición dos planos correspondentes ao Solo Urbano é suficiente para determinar se un edificio ou instalación se atopa fóra de ordenación por aplicación de calquera destes supostos.

Art. 202. Planos-base para o Solo Urbano.

Os planos que serven de base para a proposta en Solo Urbano son os confeccionados ex-profeso para este fin, baseados nun voo realizado por DITECAR, e cuxa restitución ten como escala adecuada 1:1.000.

A culminación do traballo de levantamento por coordenadas supón o perfeccionamento do plano base e polo tanto o axuste de aliñacións, límites e divisorias da documentación vixente, baseada noutras fontes cartográficas anteriores.

CAPÍTULO II
DISPOSICIÓNS COMÚNS AOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Art. 203. Parcela edificábel.

Considérase parcela edificábel a parcela que, axustándose ás aliñacións e rasantes oficiais, cumpra coas condicións mínimas de superficie, fachada ou forma sinaladas para cada área ou zona. En consecuencia será denegada toda parcelación ou segregación que pretenda xerar parcelas con módulos inferiores aos sinalados como mínimos. As reparcelacións ou compensacións que se efectúen deberán adxudicar en *pro indiviso* aquelas parcelas resultantes que sexan inferiores ás mínimas, agás os supostos estabelecidos de parcelas que se exceptúen de reparcelación.

As dimensións mínimas de cada parcela en canto á superficie, fachada e recuamento reflictiranse na ficha de ordenación correspondente.

Quedan exceptuadas das prescricións de superficie e fachada mínima as parcelas que se atopen nunha destas situacións:

a) Que estiver ou estea edificada coa mesma configuración de parcela.
b) Que as parcelas confinantes estean edificadas con edificacións non provisionais.
c) Que se dean as circunstancias expresadas no Art. 228.

Poderá permitirse sobre as parcelas consideradas como mínimas a edificación residencial ou industrial con división horizontal, en cuxo caso deberán formalizarse as correspondentes escrituras e regulamentación da comunidade. As acometidas aos servizos, número de policía urbana, e en xeral, todas as relacións entre Administración e as subparcelas ou locais resultantes efectuaranse considerándoa para todos os efectos como unha soa parcela.

Art. 204. Alturas da edificación.

A altura da edificación H vén determinada especificamente en planos ou en fichas de ordenación. Esta altura, incluídos elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipamento de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc., así como as modificacións do terreo ou obxectos fixos (postes de telecomunicacións, cartelaría etc.) non poden superar as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

As alturas das plantas axustaranse aos seguintes parámetros, condicionado o sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Plantas	Altura libre mínima (Hl)	Altura libre estrita	Alturas / Rasante Máxima (Hr)
Sotos e semisotos	2,30	2,10	1,00
Plantas baixas	2,60	2,40	4,00
Plantas alzadas	2,60	2,40	

Estas limitacións refírense a usos residenciais de maneira xeral, non afectando aos industriais, ensinanza, dotacións complementarias e espectáculos públicos (grupos A e B), reflectíndose nas fichas correspondentes ás excepcións ou ordenanzas específicas para cada uso e caso.

Nas novas edificacións tolerarase unha altura sobre rasante máxima de 4'50 m, cando, simultaneamente, se constrúa entrepiso para dedicar o conxunto da planta baixa a uso de aparcadoiros de vehículos.

Nos edificios construídos á entrada en vigor do PXOM, á altura libre mínima para os locais comerciais, etc., será de 2,60 m cunha altura libre estrita de 2,40 m. Nos edificios construídos con posterioridade á entrada en vigor do PXOM, a altura libre mínima será de 3,00 m, cunha altura libre estrita de 2,60 m.

En supostos excepcionais de rúas con forte pendente, tramos con soportais etc., poderanse adoptar solucións con cotas que superen as limitacións estabelecidas respecto do plano rasante transversal medio e ás alturas máximas e mínimas da planta baixa, sempre que o Concello o recoñeza expresamente como a solución idónea para o caso concreto.

Art. 205. Tribunas, balcóns, voos.

O voo máximo no Solo Urbano determínase mediante a aplicación do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. No entanto, en Solo Urbano Consolidado e nos Solos Urbanos Non Consolidados e Solos Urbanizábels Delimitados, ambos desenvolvidos, terase ademais en conta que:

a) Non se permiten voos pechados por debaixo de 8 m. de anchura de rúa, espazo aberto ou praza pública ao que recaia. Nestes casos, só se permitiran voos abertos na súa totalidade (balcóns) cun voo máximo do 5% do ancho da rúa.

b) O voo máximo será do 8% da anchura da rúa, espazo aberto ou praza pública, cun máximo de 1'00 m.

Enténdese por espazo aberto, para estes efectos, os espazos libres de calquera tipo garantidos pola planificación, por estar fixada a situación dos edificios nese espazo mediante recuamentos obrigatorios, ordenacións interiores, etc.. Estarase ao sinalado no Art. 135 sobre as alturas.

No recinto das Zonas Ambientais de Casco Antigo rexerán as prescricións, en canto a voos, do artigo 236.

Art. 206. Medianeiras.

Nas obras de nova edificación non se permite deixar medianeiras á vista sobre espazos libres de uso e dominio público e equipamentos públicos.

Cando como consecuencia de diferentes alturas, recuamentos, profundidade edificábel ou outra causa, poidan xurdir medianeiras ao descuberto, deberán acabarse con materiais de fachada ou, optativamente, retirarse a medida necesaria para permitir a aparición de aberturas como se dunha fachada se tratase.

Nos demais casos, para poder edificar deberán regularizarse os soares para que cumpran a condición indicada. Os casos especiais, ou que dean lugar a lindeiros de parcela curvos ou quebrados ou parcelas en ángulo, resolveranse aplicando os criterios técnicos inspirados nas regras que se conteñen neste artigo.

Será responsabilidade do propietario do edificio máis alto decorar e conservar os muros que estivesen ao descuberto sobre parcelas non edificadas ou sobre edificacións antigas ou existentes na parte que exceda da obra permitida pola ordenación correspondente. Recollerase no proxecto técnico de solicitude de licenza o deseño da decoración ou tratamento a realizar.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia , e na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 207. Fondo edificábel.

O fondo edificábel delimitarase, se for preciso, nas fichas de ordenación e/ou nos planos correspondentes para cada situación. No entanto, cando da delimitación gráfica do fondo, se se tivese reflictido, en esquinas ou noutras situacións, se derive que unha parcela teña parcial ou totalmente un fondo edificábel en altura superior a ao fondo tipo indicado, estarase ao sinalado nos planos de Ordenación e Usos e ao disposto nesta Normativa e Fichas de Ordenación en canto ao disposto sobre patios e apertura de ocos.

Art. 208. Recuamentos e variacións da aliñación.

Nas zonas que se planifican con volumetría definida, as aliñacións exteriores son vinculantes a nivel de cerre de parcela, agás que en Ficha se indique outro criterio, requirindo a súa alteración a tramitación da figura de planificación que corresponda (Estudo de Detalle ou Modificación de Plan xeral de ordenación municipal). As aliñacións interiores teñen o carácter de máximas, podendo retranquearse respecto delas.

Atenderase ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. No entanto, no non regulado nelas, terase en conta que:

1. Admítense recuamentos a modo de áticos, sempre que se garanta a xuízo do Concello o enlace formal da fachada cos edificios confinantes.

2. Na planta baixa permítense as seguintes variacións da aliñación exterior:

a) Fachadas porticadas formando soportais de uso público, sempre que se estenda como solución para a fronte completa entre dúas rúas. A luz de paso entre piares e paramento interior será como mínimo de 1'80 m e a súa altura inferior a 3'60 m.

b) Pasaxes comerciais e pasos interiores, nas condicións expresadas no artigo 215.

c) Entrantes coincidintes con accesos a portais ou lonxas comerciais. A súa profundidade será, como máximo, 2/3 da súa fronte e, en todo caso, inferior a 1'50 m.

d) As correspondentes ao espazo de espera horizontal de ramplas de garaxe.

Outros supostos, como plantas baixas diáfanas accesíbeis ao público en xeral ou ao uso comunitario, serán permitidos discrecionalmente pola Corporación. Atenderase ás circunstancias que concorran de tamaño, forma, seguridade, limpeza, etc. e especialmente á situación illada do edificio ou disposición que non exixa a continuidade das fachadas en planta baixa.

En todos os casos as condicións de acabado serán as estabelecidas no artigo 215.

3. Os propietarios das parcelas retranqueadas asumirán os custos do tratamento como fachada das medianeiras que queden ao descuberto, agás que estas, á súa vez, retranquearan. No outorgamento de toda licenza de edificación entenderase incluído este condicionamento.

O Concello poderá asumir os gastos de limpeza e iluminación de soportais, pasos e pasaxes impostos pola planificación. No resto de casos asumiraos os propietarios, agás recoñecemento expreso por parte do Concello da súa utilidade para o tránsito público.

4. Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo e edificios catalogados non será de aplicación esta normativa, excepto no referente ás aliñacións interiores.

En zonas cualificadas como *Residencial Unifamiliar* aplicaranse os criterios do punto 2 cando a ordenación proposta sexa asimilábel por situarse a edificación nos límites coa vía pública.

No resto de zonas, estarase ao disposto nos artigos correspondentes.

Art. 209. Chafráns.

Nos planos de ordenación sinálanse graficamente os chafráns que deberán executarse ou existentes actualmente. Teñen carácter de aliñación, lindando o espazo de uso e dominio público para todos os efectos.

O Concello poderá obrigar a realizar os chafráns non sinalados graficamente nos planos de ordenación en atención á necesidade ou conveniencia destes. Para iso, aplicaranse os seguintes criterios:

– Nas esquinas cun ángulo inferior a cento corenta graos centesimais deberase dispoñer un achafranamento perpendicular á bisectriz a o menos en planta baixa, manténdose o dominio privado dese espazo, o que permite a súa ocupación en planta de soto.

– O dito achafranamento terá as características seguintes:

a) Esquinas con ángulo comprendido entre os setenta e os cento vinte e cinco graos sexaxesimais: chafrán de lonxitude igual a tres metros. Alternativamente admitirase situar un piar de esquina, ampliando a lonxitude do chafrán de xeito que, como mínimo, quede unha anchura libre entre a cara interior do piar e o chafrán igual ou superior a 1'50 m.

b) Esquinas con ángulo inferior a setenta graos sexaxesimais: chafrán de lonxitude igual a cinco metros. Non se admite a solución alternativa descrita para o caso a).

Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo non se aplicará esta normativa, debéndose executar exclusivamente os chafráns que se sinalan graficamente nos planos de ordenación.

Nos chafráns do caso a) e naqueles sinalados nos planos coas mesmas características, permitirase que os planos de voos, si estiveran permitidos, se prolonguen até atoparse en esquina. Para o resto de casos, non poderá voarse en prolongación, debéndose producir un plano de voo adicional paralelo ao chafrán.

O só do chafrán terá unha rasante en continuidade coa da beirarrúa sen resaltes.

Art. 210. Plano de aliñacións e parámetros.

A definición de aliñacións e parámetros no Solo Urbano así como outras indicacións estabelécense nesta fase nun xogo de planos a escalas 1:1.000.

A unidade edificatoria, ou parcela edificábel, tal como vén definida no artigo 203, non se define no xogo de planos, debendo atenderse ao levantamento catastral de urbana no que respecta a parcelario. Para facilitar a interpretación do plano incluíuse na maioría das zonas e sen carácter vinculante a distribución aproximada das parcelas.

CAPÍTULO III
DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS.

Art. 211. Zonificación.

O Solo Urbano comprende as seguintes zonas:

– Residencial xenérico;
– Residencial unifamiliar;
– Usos Complementarios;
– Uso Portuario;
– Uso para a Defensa Nacional;
– Uso e Edificacións Existentes;
– Dotacional Público;
– Dotacional Privado;
– Zonas libres de uso e dominio privados;
– Zonas libres de uso e dominio públicos: Parque, zona de recreo e expansión;
– Prazas e viario.

Art. 212. Residencial (xenérico e/ou unifamiliar e variantes).

Considérase por uso residencial aquel no que o uso característico ou dominante é o uso de vivenda, tal e como definiuse no Art. 92 e seguintes, podendo ser:

a) Colectiva, no Residencial Xenérico;

b) Unifamiliar, no Residencial Unifamiliar.

En calquera caso, atenderase ao indicado nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Dentro destes usos, poden existir variantes, dadas as características específicas dunhas zonas dentro do termo municipal; a saber:

- *Residencial Poboado de Mogor*: Vivenda Unifamiliar acaroada ou en ringleira, onde se mantén a trama urbana existente na Barriada Pérez Crespo.
- *Residencial Xenérico con Ordenanza Específica*: Vivenda Unifamiliar existente, onde se permiten dous tipos de actuacións:

  – Inmediata: mantemento da volumetría existente;

  – Futura: reordenación volumétrica de todo o ámbito, coas características, cesións e tramitación indicadas en fichas de ordenación, co fin de liberar espazos libres de uso e dominio públicos.

- *Residencial Xenérico con Ordenación de Volumes*: Vivenda colectiva, onde se permite a reordenación de volumes co fin de liberar espazos públicos e que, prioritariamente, as ditas vivendas sexan de protección pública.

  As devanditas actuacións céntranse na Raña, nas barriadas de San Pedro e Sta. María do Mar, aproveitando que a maioría dos terreos son de titularidade municipal.

Art. 213. Límites entre alturas distintas.

Cando nun mesmo cuarteirón ou bloque existen sinaladas dúas ou máis alturas diferentes, o límite entre elas vén fixado graficamente nos planos correspondentes. Esta liña poderá modificarse ou reaxustarse levemente para a mellor disposición dos soares, mediante Estudo de Detalle, e cumprindo as seguintes condicións:

- A modificación non debe supor alteración da superficie edificábel máxima de ningunha das parcelas afectadas.
- Non poderá incrementarse a lonxitude dos frontes de fachadas da altura maior.

Art. 214. Aparcadoiros.

A obrigatoriedade de aparcadoiros estabelécese para todo o Solo Urbano coas seguintes características:

- En usos de vivenda e usos complementarios de vivenda:
  a. En parcelas de máis de 500 m², unha praza por cada 100 m²t de edificación.
  b. En parcelas de tamaño igual ou menor a 500 m², unha praza por cada 125 m²t de edificación.
  Entenderase comprendida a superficie construída (St) sobre rasante excluíndo as áreas destinadas a aparcadoiro.
- Están exceptuadas destas precisións as parcelas que non acaden os 120 m², así como toda a superficie comprendida na Zona Ambiental de Casco Antigo.
- Igualmente exceptúanse aquelas parcelas sen posibilidade de acceso rodado ou construción con medios normais. Para estes efectos considéranse medios non convencionais os necesarios para construír sotos nas seguintes circunstancias:
  a. Construción de dous sotos ou semisotos en parcelas de menos de 300 m², admítese a construción dun só soto ou semisoto se con e se cobren os ⅔ de prazas necesarias.
  b. Construción de sotos ou semisotos en parcelas confinantes con edificacións de máis de 50 anos de antigüidade, nas que a superficie resultante, tras reservar unha franxa de 3 m xunto ás medianeiras con este tipo de edificacións, sexa inferior a 90 m².
- Respecto ás parcelas dotacionais: Unha praza por cada 51 m² de parcela naquelas cuxa edificabilidade sexa igual ou menor a 1 m²t/m²s e ao estabelecido para o uso residencial, o resto. Non será obrigatorio para o uso "estación transformadora".
- Os usos que supoñan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciais, instalacións deportivas, espectáculos, etc.) poderán ser obxecto dunha reserva superior, estudando o Concello cada caso específico.
- Tras o estudo de casos concretos, o Concello poderá eximir da obriga para determinadas dotacións, ou substituír a reserva en interior de parcela por aparcadoiros exteriores. Tamén poderá eximirse da obriga a parcelas de superficie comprendida entre 120 m² e 42 m² que pola súa especial configuración o espazo utilizábel para aparcadoiro non permita a disposición de 6 prazas por planta.

As características dos aparcadoiros cumprirán aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 215. Pasaxes comerciais e pasos inferiores.

Son espazos de uso público en planta baixa con saída directa por ambos os lados da rúa ou patio de cuarteirón.

Considéranse "pasaxes" as destinadas ao tránsito peonil, e "pasos" os utilizábeis por vehículos. Poden vir impostos pola planificación ou estabelecerse de maneira voluntaria. En calquera caso, a súa iluminación, ventilación, illamento e decoración deberá ser aprobada polo Concello baseándose na regulamentación estabelecida ao respecto. Os casos de nova construción deberán cumprir as condicións de accesibilidade a minusválidos.

Para os non previstos no planificación, as condicións de deseño son as seguintes:

A. Nas pasaxes, a anchura mínima, libre de resaltes ou piares, será de 4 m, e a proporción de 1 a 5 de lonxitude ou inferior. Non se permiten con máis dun xiro de 90º en planta.
B. Nos pasos interiores, a anchura mínima total será de 5 m; e a de cada calzada de 3 m.

Nos casos de dobre calzada, pode quedar subdividida para o apoio de piares, sempre que estes queden protexidos polo bordo a 0'5 m das caras exteriores deles.

Co fin de evitar interferencias de vehículos e peóns deberá disporse o menos unha beirarrúa de 1'50 m como mínimo. As dimensións citadas enténdense libres de resaltes a piares.

Excepcionalmente e nos casos nos que a pasaxe que se preveu recollese a totalidade da parcela, poderase só nestes casos, ocupar o seu espazo, dada a amplitude prevista, polo portal e caixa de escaleiras, previa proposta presentada ao Concello e aceptada por este, non podendo en ningún caso superar o 30% da superficie da pasaxe e sempre ampliando como mínimo as condicións reflectidas neste artigo.

Poderá aplicar o mesmo sistema aos construídos pola iniciativa particular que se consideren de interese público nun acto expreso no que o Concello analizará a mellora que o soportal, pasaxe ou paso interior supoña para a rede de itinerarios peonís, a continuidade e comodidade destes, a redución dos percorridos, o acceso ás dotacións e equipamentos, así como outras circunstancias relacionadas cos cometidos básicos antes enumerados.

En todo caso, terase en conta o sinalado no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 216. Usos complementarios.

Os usos *complementarios* deben entenderse como:

- Usos complementarios da vivenda en edificio exento, ou con acceso directo desde a vía pública.
- Usos que supoñen unha dotación para o conxunto de vivendas do cuarteirón ou zona. Enténdese como tales os aparcadoiro de automóbiles turismos e o equipamento non comercial: gardarías, deportivo, asistencial, relixioso e sanitario.

– Usos que supoñen unha continuación ou ampliación dos situados en planta baixa de edificios limítrofes. Enténdense como tales calquera outro uso dos sinalados como coexistentes co de referencia na táboa correspondente e nas situacións nela sinalada, debendo cumprir as seguintes condicións:

1. A superficie útil de actividade exercida dentro da zona cualificada co uso de referencia "complementario" (excluído o mero almacenamento) debe ser inferior ao 50% da superficie útil total do local.

2. Os supermercados, discotecas, salas de baile, salas de festa con espectáculos, bingos, casinos e salas de xogo cuxa superficie útil de actividade exercida dentro da zona cualificada co uso de referencia "complementario" (excluído o mero almacenamento) supera os 500 m², deberán ser obxecto previamente á concesión dun Estudo de Impacto condicionante desta, no que se deberá achegar solución debidamente xustificada aos posíbeis problemas de xeración de tráfico, aparcadoiro, seguridade e posíbeis molestias.

A cuberta resolverase mediante terraza plana transitábel e axardinada cando menos nun 60%; a estrutura da dita cuberta ten que ser pois a dun forxado horizontal, sen que se admitan solucións invertidas con vigas sobresaíntes do dito forxado. A súa pavimentación será tal que permita o tránsito e fácil limpeza.

Calcularase para unha sobrecarga de uso de 250 Kg/m².

Deberán ter un acceso para mantemento e limpeza.

A altura para os usos xerais será a sinalada no artigo 203, permitíndose sobresaír os parterres de vexetación e/ou plantación. Cando se trate da prolongación de planta baixa dun edificio, a regulación de altura farase en función daquela, non podendo excedela.

Se hai zonas de contacto con outros edificios de superior altura nas que exista posibilidade de apertura de ocos, crearase unha banda de 3 m de anchura como mínimo cuxa altura estará condicionada á do forxado do edificio confinante, de tal forma que o pavimento da terraza non supere en máis de 20 cm ou de posíbeis habitacións vividerias limítrofes.

Excepcionalmente, e para os usos permitidos dotacionais públicos ou privados, espectáculos públicos, culturais e instalacións turístico recreativas, permitiranse alturas até 2 m por encima da estabelecida e solucións construtivas diferentes á terraza plana, sempre que se asegure unha separación mínima a calquera vivenda próxima igual ou superior a 3 m. e se garanta a interconexión entre espazos, tendo en conta o sinalado no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro (accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia). Igualmente permitiranse elementos illados xustificados que superen a altura das plantas baixas tales como claraboias, chemineas de ventilación e cobertura de instalacións técnicas, que deberán ocupar unha superficie en planta inferior ao 50% da superficie total da parcela no patio.

Estes espazos considéranse como zonas abertas no interior dos patios de bloque, recomendándose a unificación a nivel de bloque aberto, e estruturándose a súa propiedade como espazo común aos inmóbeis que sobre o patio recaian, con regulación suficiente por Estatuto de Comunidade do uso, mantendo a súa conservación. En tanto non se consigan estes obxectivos, poderase facer utilización privada a nivel de parcela con limitación de obras e usos.

O acabado das construcións terá o carácter de fachada non admitíndose tratamentos inadecuados, cubertos provisionais, telladiños, etc.

Para os efectos das Normas de uso poderá aplicarse réxime distinto á zona de planta baixa situada baixo edificación en altura e á situación fóra das proxeccións verticais daquela sempre e cando se estabeleza unha separación estrutural entrambas as zonas, ou se estabelezan as medidas de illamento contra ruídos e vibracións equivalentes. En caso contrario, entenderase aplicábel o réxime estabelecido para as plantas baixas.

Deberán ter fronte de fachada ás vías públicas nunha dimensión de fachada equivalente en ml. ao 2% da superficie construída total (en m²), e como mínimo de 3 m. A fronte de fachada citada pode ser obtida pola suma de varios accesos, que para computar para estes efectos han de ter como mínimo 3 m de anchura. Non se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60º. Cando o uso sexa de aparcadoiros, as frontes de fachada e accesos correspondentes axustaranse ao estabelecido no artigo 111, se non estiver vinculados a uso residencial; se o estivesen, terase en conta o disposto nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 217. Uso Portuario.

Corresponde aos terreos situados na zona do porto de Marín e ría de Pontevedra e Aguete. O desenvolvemento deste terreos, de confomidade co disposto no artigo 18 da Lei 27/1994, do 24 de novembro, dos Portos do Estado e da Mariña Mercante, efectuarase a través dun Plan especial, estando o do porto de Marín e ría de Pontevedra aprobado definitivamente, e, por tanto, de aplicación plena (Orde do 4 de febreiro de 2005. DOG nº 31, do 15-02-2005), segundo ficha de ordenación.

Na zona do porto de Aguete, mentres non se aprobe o Plan Especial correspondente e entre en vigor, será de aplicación a normativa recollida na ficha de ordenación.

Art. 218. Uso para a Defensa Nacional.

Corresponde aos terreos que constitúen a Escola Naval de Marín e que se reflectiron expresamente na documentación gráfica.

Independementemente de que para o seu desenvolvemento integral proceda a realizarse un Plan Especial pola autoridade competente en materia de defensa, as condicións veñen reflectidas na ficha de ordenación correspondente.

Os edificios catalogados preservaranse, independentemente do uso ao que se destinen, debéndose axustar ao indicado no Catálogo deste Plan Xeral (Memoria e fichas), así como ao indicado no capítulo VI do título II.

Art. 219. Uso dotacional público.

As condicións volumétricas das parcelas veñen sinaladas nos planos de ordenación, así como a altura máxima de cornixa. Igualmente sinálanse os recuamentos mínimos a observar, se é o caso, ben en planos e/ou fichas de ordenación.

Poderanse admitir con carácter excepcional, elementos ou edificios que superen a altura de cornixa definida como máxima, se iso é necesario polo tipo de actividade a que estea destinado o edificio, podéndose exixir un Estudo de Impacto. Nestes casos, os recuamentos fixados aumentarán na mesma lonxitude que o que se supere a altura reguladora.

Todo edificio de interese público ou dotación complementaria de carácter público ha de manterse con tal carácter, se ben pode adoptar outro uso específico dentro da gama de dotacións públicas.

Para os ditos cambios presentarase documentación na que se concrete e xustifique a substitución de uso proposta, cunha análise pormenorizada das consecuencias da dita substitución. En caso de que a Corporación a entenda como positiva respecto á estrutura dotacional presentada no Plan, aprobarao inicialmente polo acordo plenario e abrirá un prazo de quince días para a súa exposición pública, tras o que o aprobará definitivamente.

Conséntese o estabelecemento dunha vivenda por parcela para o persoal encargado da vixilancia e conservación da institución. Non se admitirán solucións, como a división horizontal, que desvinculen a vivenda e a dotación.

Os espazos de recuamento non poden destinarse en superficie a outro uso que o de aparcadoiro, zonas de manobra e zonas verdes, permitíndose neles:

- Parasoles desenrolábeis e independentes doutra edificación;
- Postes de enerxía eléctrica, tipo armario, ou subterráneos.
- Centros de transformación.

Baixo rasante, permítense:

- Sotos dedicados a aparcadoiro de vehículos;
- Depósitos de combustíbel;
- Conducións.

Art. 220. Uso dotacional privado.

En canto ás condicións volumétricas, serán as especificadas na documentación gráfica e/ou fichas de ordenación.

Todo edificio dotacional privado debe manterse co dito carácter dotacional e no uso concreto sinalado polo Plan. Con carácter excepcional, poderá adoptar outro uso específico dentro da gama de dotacións privadas ou públicas.

Para os ditos cambios presentarase documentación na que se concrete e xustifique a substitución de uso proposta, cunha análise pormenorizada das consecuencias da dita substitución. En caso de que a Corporación a entenda como positiva respecto á estrutura dotacional presentada co Plan, aprobarao inicialmente por acordo plenario e abrirá un prazo de quince días para a súa exposición pública, tras o cal o aprobará definitivamente.

Excepcionalmente, poderase consentir o estabelecemento dunha vivenda por parcela para o persoal encargado da vixilancia e conservación da institución. As dotacións relixiosas poderán superar o número de vivendas, sempre que entre no concepto de casa parroquial. Non se admitirán solucións, como a división horizontal, que desvinculen a vivenda e a dotación.

Art. 221. Uso e edificación existente.

Será de aplicación o indicado no artigo precedente, respectándose e manténdose os usos existentes, non podéndose desvincular entre si.

Art. 222. Zonas libres de uso e dominio privados.

Baixo rasante permítense aparcadoiros, instalacións técnicas dos edificios e instalacións deportivas. Neste último caso, a superficie ocupada non será superior ao 20% da parte da parcela cualificada como zona libre privada.

Sobre rasante só se permiten os usos de aparcadoiros ao descuberto (tolerándose parasoles desmontábeis e independentes da edificación), instalacións deportivas abertas (excepto frontóns) xardinaría e arboredo.

Tolérase a construción de edificacións auxiliares para vestiarios, garda de ferramentas, garaxe etc... cunha altura máxima de 3 m, e unha superficie inferior ao 5% da zona cualificada como libre privada de cada parcela. Prohíbense nestas edificacións tratamentos que non sexan os propios de fachada.

Se coincide con aparcadoiro baixo rasante, tolérase que o vaso da piscina e unha zona perimetral non superior ao 50% da súa superficie excedan da rasante unha altura inferior a 1'50 m.

Art. 223. Zonas libres de uso e dominio públicos.

Engloba esta denominación os parques. Nas áreas así cualificadas, admítense exclusivamente edificacións complementarias de uso e dominio públicos (bares, aseos, oficinas de información, quioscos de música e escenarios para actuacións) que non excedan unha ocupación do 5% da superficie da zona. A súa altura máxima será de 3 m, admitíndose elementos sIngulares (quioscos, esculturas, fontes, etc.), así como elementos illados de mobiliario urbano. No subsolo permítense as conducións e instalacións subterráneas e aparcadoiros para coches en réxime de concesión.

Aínda que nos planos grafáronse globalmente as áreas como parques, ten de entenderse que as áreas axardinadas, paseos, etc., poderán coexistir cun sistema viario peonil e rodado de emerxencia.

Para a construción de aparcadoiros deberá aprobarse, previamente a cualquera tipo de actuación, un estudo de detalle no que se concrete a parte afectada, a situación das ramplas, accesos rodados e peonís, instalacións en superficie etc., que deberá responder ao criterio de mínima afectación ao tráfico rodado e peonil, arborado e outros elementos de superficie.

Art. 224. Viario.

Permítense nelas exclusivamente as conducións subterráneas e mobiliario urbano, así como os aparcadoiros subterráneos en réxime de concesión.

Para a construción de aparcadoiros deberá aprobarse, previamente a cualquera tipo de actuación, un estudo de detalle no que se concrete a parte afectada, a situación das ramplas, accesos rodados e peonís, instalacións en superficie etc., que deberá responder ao criterio de mínima afectación ao tráfico rodado e peonil, arborado, e outros elementos de superficie.

A cualificación é independente do carácter rodado, peonil ou rodado restrinxido do seu tratamento

A variación de detalle das especificacións gráficas en canto ás características xeométricas das vías poderán realizarse mediante a simple aprobación do Proxecto de Urbanización correspondente.

Atenderase ao sinalado no Art. 18.

Art. 225. Infraestruturas: Rede de Sumidoiros.

As determinacións sobre rede de sumidoiros recollen a rede existente e os criterios respecto a súa mellora e ampliación. Debe interpretarse como un bosquexo adimensional e susceptíbel das variacións e melloras que se presenten polos Servizos Técnicos Municipais correspondentes e os proxectos de Urbanización que se redacten. Atenderase ao sinalado no Art. 18.

Art. 226. Infraestruturas: Abastecemento de augas.

O bosquexo básico do sistema de abastecemento de augas recolle exclusivamente as arterias principais, tanto da rede existente como a súa mellora e ampliación.

Debe interpretarse como un bosquexo adimensional e susceptíbel das variacións e melloras que se presenten polos Servizos Técnicos Municipais correspondentes e os proxectos de urbanización que se redacten.

Atenderase ao sinalado no Art. 18.

Art. 227. Infraestruturas: Enerxía eléctrica.

Están representadas nos planos correspondentes. Atenderase ao sinalado no artigo 18.

Art. 228. Outras instalacións.

Nas parcelas de uso dotacional e espazos libres de uso e dominio públicos, admítense instalacións tales como Centros de Transformación, Subcentrais Telefónicas, Estacións de Repetición, Estacións de Regulación e Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móbil, e, en xeral, instalacións de Transformación ou Repetición de redes de servizos.

O Concello poderá autorizalas de forma discrecional, sempre que estean xustificadas en función das necesidades zonais da rede de servizos, o seu deseño sexa adecuado e integrado na contorna, e se cumpran as condicións seguintes:

a) Nos espazos libres de uso e dominio públicos, prazas e viario, todas as instalacións deberán situarse baixo rasante, tendo as características adecuadas para soportar eventuais sobrecargas de 1.000 Kg./m², ou estar valadas.

b) Nas parcelas de uso dotacional público:

– A superficie máxima da zona reservada aos usos citados non superará o 5 % da total da dotación; a superficie de teito edificábel máxima non será tampouco superior ao 5 % da total adxudicada á parcela.

– En calquera caso deberá garantirse que o resto da dotación cumpre cos estándares mínimos exixíbeis cando se trate de Sector en Solo Urbanizábel.

– Non poderán superarse as alturas máximas estabelecidas pola dotación a excepción dos mastros cuxa altura non ten limitacións sempre que sexan elementos de gran esvelteza. Enténdese que cumpre esta condición cando a relación entre a superficie da envolvente do seu fuste (comprendendo o propio elemento resistente como calquera outro engadido en forma de escales, ventos, cableado, etc...) expresado en m², e a altura do fuste é de 1 a 20 ou inferior. A envolvente deberá medirse no lugar onde resulte máis grande, exceptuando os primeiros 6 m, contados dende a rasante e os soportes de antenas.

– Manterase o carácter e titularidade pública da parcela, sen prexuízo da súa concesión demanial.

c) Nas parcelas de uso dotacional privado rexerán as mesmas disposicións que no apartado anterior sen as limitacións relativas á titularidade.

CAPÍTULO IV
ORDENANZAS DAS ZONAS AMBIENTAIS DE CASCO ANTIGO

Art. 229. Ámbito

De conformidade co sinalado na Memoria do P.X.O.M., sobre a base do informe emitido pola D.X. do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia e en tanto en canto non se desenvolva o correspondente Plan Especial de Protección, procédese a redactar as seguintes Ordenanzas Especiais, as cales son de aplicación aos recintos continuos da cidade comprendidos dentro das Zonas Ambientais de Casco Antigo (Z.A.C.A.).

Nos artigos 154 a 161, ambos os dous incluídos, pormenorízanse as condicións de actuación, graos de protección, dos elementos catalogados e o seu contorno, polo que, neste caso, trataremos as actuacións no ámbito ou contorno da Zona Ambiental de Casco Antigo, excluíndo os bens catalogados. Dentro dos devanditos ámbitos, a maioría das parcelas contan con edificacións ou construcións, existindo algunha parcela baleira na zona este da Z.A.C.A. de Santa María do Porto, mentres que na Z.A.C.A. de Cantodarea aínda existindo, a maioría delas están dedicadas a hortas ou cultivos para uso propio. É por iso que neste Capítulo, as ordenanzas que se relacionan están encamiñadas prioritariamente ao respecto da situación actual e que no sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, prevalecerá, a excepcionalidade do capítulo III, ademais do informe preceptivo e vinculante da *Consellaría de Cultura e Turismo*, agás o disposto no último parágrafo do artigo 160 e Memoria do Catálogo, debéndose priorizar a rehabilitación e aproveitamento do patrimonio edificado.

Así mesmo, o sinalado en artigos precedentes sobre limpeza de terreos, valado e ornado, e concretamente no disposto na Ordenanza Reguladora do deber de Conservación de Edificacións e terreos nas condicións de funcionalidade, seguridade e ornato público segundo o seu destino.

Art. 230. Edificios sen valor ou interese especial situados en Z.A.C.A.

Dentro dos ámbitos delimitados existen edificacións que pola súa composición, volume, estética, carecen de valor ou interese especial. Non obstante, mentres non se desenvolva o correspondente Plan Especial de Protección, só permitiranse obras de restauración (en canto a reparación de elementos estruturais ou non), rehabilitación (en canto a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade, conservando a composición exterior da envolvente do edificio) e reestruturación (en canto a modificar a distribución e orde nos seus aspectos interiores). Excepcionalmente, e sobre a base do preceptivo e vinculante informe da *Consellería de Cultura e Turismo*, poderán autorizarse obras de consolidación e conservación

Estes edificios son aqueles de recente construción, onde as súas constantes tipolóxicas difiren da tipoloxía maioritaria e que son os que fan das Zonas Ambientais de Casco Antigo uns, ámbitos de tratamento especial, non permitíndose ampliacións sobre o construído ou edificado. As devanditas edificacións recóllense sinaladas nos planos APGOU a escala 1:1000 da documentación gráfica.

Art. 231. Edificios con valor ou interese especial situados en Z.A.C.A.

O resto dos edificios da zona están considerados por algún dos seus aspectos tipolóxicos (volume, composición, fachadas, alturas, materiais, texturas e cores, etc.), como edificios cun interese especial, o que fai que se permitan obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación de conformidade co disposto no artigo 155, non permitíndose ampliacións sobre o xa construído, salvo o sinalado no artigo 234 destas Normas Urbanísticas.

Art. 232. Patios de cuarteirón (espazos libres privados) (ZACA).

En tanto en canto non se redacte o correspondente Plan Especial de Protección a parcelación será a vixente, non permitíndose agregacións ou segregacións e poderá facerse utilización privada a nivel de parcela coas limitacións de obras e usos.

Os espazos libres privados configúranse como zonas abertas no interior dos cuarteirón, manténdose a súa propiedade de conformidade co disposto no primeiro parágrafo, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidade do uso, mantemento e a súa conservación.

Art. 233. Aliñacións en Z.A.C.A.

Mentres non se redacte o correspondente Plan Especial de Protección as aliñacións serán as existentes, non permitíndose ningún tipo de recuamento, agás naquelas parcelas que carezan de calquera tipo de edificación, nas que os peches de parcela poderán recuarse se for favorable o informe, previo e vinculante, *da Consellería de Cultura e Turismo.*

Art. 234. Alturas e cubertas en Z.A.C.A.

En tanto non se redacte o Plan Especial de Protección respectaranse as alturas existentes. Non obstante, se se contase co informe favorable e vinculante da *Consellería de la Cultura y Turismo*, poderá ampliarse unha soa planta naqueles edificios que non alcanzan as tres plantas, que é a altura tipo para a Z.A.C.A de Cantodarea e a zona da Z.A.C.A. de Santa María do Porto situado entre as rúas Forte e Lameira. No resto desta última zona poderase permitir a ampliación dunha soa planta naqueles edificios que na actualidade non alcanzaran as catro plantas, que é a altura tipo, e sempre contando co citado informe favorable e vinculante da mencionada Consellería.

Respectarase a envolvente de cuberta existente, debendo ser o revestimento exterior destas de tella cerámica, prioritariamente curva, e non podendo distanciarse máis elementos de construción que as chemineas para fumes e ventilación, así como as antenas, realizándose en fábrica de albanelaría revestida e pintada ou cantería. Non se permite a evacuación de augas pluviais libremente, debendo utilizarse caneiros e baixantes, que non evacúen directamente á beirarrúa ou calzada. En ningún caso poderá haber ningún elemento sobre as alturas existentes que supere as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

Art. 235. Voos sobre paramentos de fachada en Z.A.C.A.

O modelo de referencia en canto a voos será o deseño orixinal do edificio ou, no seu defecto, as características xerais das solucións antigas que existan no tramo de espazo público en que estean situados, non sendo de aplicación nestes casos o estabelecido con carácter xeral en canto a voos na medida que entre en contradición coa solución histórica.

A. CORPOS VOADOS DE FÁBRICA.

Admitiranse soamente cando estean no edificio, sen ampliación dos existentes nel e cando a *Consellaría de Cultura e Turismo*, no seu informe previo, se pronuncie favorabelmente sobre o seu mantemento.

En ningún caso se admitirá ningún tipo de voo nas fachadas de nova construción a patios de parcela e a espazos privados ou públicos do interior dos cuarteirón nas Zonas Ambientais de Casco Antigo.

B. MIRADOIROS E GALERÍAS ACRISTALADAS.

Obrígase a conservación das existentes nos edificios característicos. Autorizaranse as ditas solucións sempre que o seu deseño, composición, situación e ocupación do paramento de fachada xustificarase en función das solucións antigas que existan no tramo de espazo público en que estean situados.

O voo máximo será o 5% da anchura da rúa, cun máximo de 0'60 m.

Recoméndase o emprego das solucións tradicionais de madeira para pintar, admitíndose outros materiais en perfilaría fina e acabados non brillantes, podendo rexeitarse solucións que produzan distorsións no ambiente urbano correspondente. A cor prioritaria será o branco ou verde.

C. BALCÓNS.

PermÍtese con carácter xeral o emprego de balcóns voados ou enrasados co paramento de fachada. Os voos e lonxitudes dos balcóns que se proxecten para a edificación a renovar acomodaranse aos que existan no tramo de espazo público en que estean emprazados, podendo ser aprobados balcóns corridos que enlacen varios ocos. Os deseños non deben ser necesariamente imitativos. A cor prioritaria será o branco ou verde.

O voo máximo será o 5% da anchura da rúa, cun límite máximo de 0'60 m.

Nos interiores de cuarteirón das Zonas Ambientais de Casco Antigo os balcóns serán necesariamente enrasados, xa que non se permiten voos agás conservación dos existentes.

Conservaranse na súa situación actual os antepeitos de cerrallaría anteriores ao século actual.

Prohíbese en todos os casos, o emprego de antepeitos de fábrica.

D. BEIRADOS.

Excepto que a tipoloxía existente os xustifique, prohíbese o remate da edificación con parapetos lisos, admitíndose cornixas nas rúas se existisen solucións deste tipo no tramo de rúa en que estivese situada a edificación a construír, e os beirís no resto das Zonas Ambientais de Casco Antigo, con voos semellantes aos existentes e condicións construtivas e de materiais de calidade e características dominantes no espazo público correspondente.

E. ESCAPARATES E VITRINAS.

En edificios existentes, xustificaranse as solucións dos escaparates e vitrinas en función da calidade e características construtivas e dos materiais das plantas baixas, podendo denegarse a autorización para reformar o construír aquelas que alteren sensibelmente os ritmos compositivos existentes e os que cubran ou distorsionen fábricas ou elementos de interese.

En edificios dos cualificados como sen valor ou interese especial, exixirase na relación oco-macizo da planta baixa e no seu deseño xeral a coherencia precisa na súa relación co resto da fachada e á calidade e composición xeral da edificación que conforma a escena urbana.

F. MARQUESIÑAS.

Non permítense marquesiñas. Naqueles edificios que contaran con elas ou puidesen situarse en edificio sen valor ou interese especial, deberase contar para a reforma ou implantación co informe previo e vinculante da *Consellería de Cultura e Turismo*.

G. TOLDOS.

Estarase ao disposto con carácter xeral no título II capítulo III.

H. RÓTULOS COMERCIAIS PERPENDICULARES A FACHADA.

Admítense na planta baixa cun voo e altura máxima autorizados con carácter xeral (artigo 135.) e coas seguintes condicións:

- O rótulo só poderá facer referencia ao tipo de estabelecemento (na súa acepción máis simplificada) e á súa denominación, sen adición de ningunha outra mensaxe publicitaria e realizarase en materiais tradicionais, necesitando o informe favorable da *Consellería de Cultura e Turismo.*

Art. 236. Rótulos paralelos ao plano de fachada en Z.A.C.A.

1. Permítese exclusivamente en planta baixa os seguintes rótulos:

a) Placas de 25 cm de dimensión máxima en material pétreo, fundición, bronce, latón, forxa e aceiro cromado ou inoxidábel.

b) Rótulos de letra solta e anagramas das seguintes características:

- Non se admite outro soporte que o da fachada, sen modificar a cor, textura ou material do fondo.
- rótulo só poderá facer referencia ao tipo de estabelecemento (na súa acepción máis simplificada) e á súa denominación, sen a adición de ningunha outra mensaxe publicitaria.
- tamaño dos caracteres non poderá superar os 25 cm e a lenda no seu conxunto non poderá ter unha lonxitude superior a 2'50 m sumándose as liñas en caso de que sexan máis dunha. Non se admite máis dun rótulo por estabelecemento.
- Os caracteres deberán separarse de calquera van, recercado, cornixa, imposta, moldura ou elemento de decoración da fachada nunha distancia igual ou superior a dúas veces o tamaño do carácter.

- Están prohibidos os rótulos de lectura vertical.
- material dos tipos ha de ser pétreo, fundición, bronce, latón, forxa e aceiro cromado ou inoxidábel, coidándose os elementos de suxeición de maneira que non resulten visíbeis nin produzan, co paso do tempo, oxidacións ou pegadas na fachada.

2. Nos edificios, sen valor ou especial interese, poderanse admitir, logo de informe da *Consellería de Cultura e Turismo,* en planta baixa rótulos sobre soporte distinto da fábrica de fachada con altura igual ou inferior a sesenta centímetros situados sobre os linteis ou recrecidos dos ocos, sen rebordar as verticais das machetas e con calidade de deseño adecuada.

3. Non se admiten en ningún caso rótulos nas paredes de contigüidade (medianeiras), nin nas plantas superiores.

4. Non se admiten rótulos que pola súa composición poidan supor unha alteración substancial da integridade do edificio a xuízo da *Consellaría de Cultura e Turismo* correspondente.

Art. 237. Elementos superpostos a fachadas.

Coidaranse moi especialmente as instalacións superpostas aos edificios (eléctricas, telefónicas, de gas, etc...) exixíndose nas obras que a elas se refiran as intervencións necesarias para lograr unha calidade adecuada á escena urbana e aos edificios onde estean situadas.

Art. 238. Escaleiras.

As escaleiras con valor singular deberán conservarse, e en caso de renovación o chanzado do edificio antigo integrarase no novo, se é construtivamente posíbel.

En xeral, permitirase o mantemento e actual dimensionado de escaleiras nas obras de conservación e rehabilitación aínda que se incumpra en canto ao dimensionado estabelecido no artigo 138. e sempre que se estea nas marxes de tolerancia doutras normativas concorrentes (protección contra incendios, etc.), prevalecendo a protección do ben ou elemento incluído na Z.A.C.A.

Art. 239. Ascensores.

En edificios existentes, admitiranse se a súa instalación non entra en conflito cos obxectivos de conservación xeral do edificio, constantes tipolóxicas e elementos sengulares destacados, circunstancia que deberá apreciarse pola *Consellaría de Cultura e Turismo.*

En canto a súa obrigatoriedade, aplicarase a máxima tolerancia estabelecida na normativa sectorial correspondente, prevalecendo a protección do ben ou elemento incluído na Z.A.C.A.

Art. 240. Obras sobre elementos sengulares ou de interese.

Os elementos singulares, tanto exteriores (portadas, arcos, cerrallaría, etc.) como interiores (varandados, enlousados, etc.) dos edificios, considéranse adscritos á súa situación de orixe, non permitíndose o seu traslado a outra localización. Asi mesmo prohíbese a incorporación de elementos singulares de procedencia ou época disconforme co carácter do edificio en que se intervén.

Art. 241. Obras de reforma.

Consentiranse obras de reforma e consolidación de acordo coas condicións que se estabelecen nestas Normas.

Todas as licenzas que se concedan para este tipo de obra, así como para as de derriba e as de baleirado, quedarán supeditadas aos posíbeis achádegos de interese histórico, artístico ou paleontolóxico que poderán producir a paralización das obras, a imposición de condicións especiais ou a expropiación.

Art. 242. Outorgamento de licenzas.

A solicitude de licenza para realización de obras menores deberá ir acompañada dunha memoria descritiva completa das obras a realizar especificando tipo de materiais, calidade, textura, cor, etc... e acompañada dos gráficos e planos que sexan necesarios para a súa perfecta definición.

Os Servizos Técnicos Municipais correspondentes terán facultade para indicar as modificacións que estimen necesarias para que as obras a realizar se acomoden aos criterios destas Normas, así como para o control da execución das ditas obras.

Non se admitirán solucións esteticistas non xustificadas, nin solucións imitativas de modelos antigos, tanto en edificios novos completos como en locais comerciais e en solucións puntuais de nova construción.

Para obras de nova planta e de reforma maior, a solicitude de licenza acompañarase de proxecto completo redactado por técnico competente, e visado polo Colexio Oficial correspondente.

Os planos de carácter xeral serán de escala non inferior a 1:100, debendo incluír os de estado actual.

Se as obras correspondesen a actuacións sobre fachadas exteriores ou as cubertas, será preceptiva a presentación de alzados a escala non inferior a 1:200 do propio edificio e dos contiguos nos que poidan estabelecerse con claridade relacións entre os eixes principais horizontais e verticais da composición, ou ben fotografías do conxunto deles no seu estado actual cando se considere suficiente.

Cando as obras se refiran a reformas ou substitución de elementos de fachada (balcóns, galerías, ocos, etc...) a escala dos planos estará acomodada á necesidade de definición de detalle, non será inferior a 1:20 e expresará os materiais a empregar, a súa calidade, textura e cor.

Na memoria xustificaranse as solucións adoptadas en función das existentes na edificación actual (solucións tipolóxicas estruturais, de plantas e de alzados) e das que existan no espazo público correspondente.

O control municipal exercerase nos mesmos termos que os expresados para as licenzas de obras menores.

Tendo en conta o disposto na Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, calquera obra ou intervención, agás as excepcións sinaladas na Memoria do Catálogo ou no capítulo VI do título II destas Normas, precisará da autorización previa da *Consellaría de Cultura e Turismo.*

Art. 243. Obras de pintura.

O criterio xeral consiste en aplicar en exteriores os tonos orixinais ou os correspondentes á época de construción do edificio, sendo prioritaria a cor branca.

En calquera caso, deberá actuarse co control directo municipal expresado no artigo anterior, podendo os Técnicos Municipais exixir a presentación de mostras ou realización delas "in situ". Así mesmo poderá presentarse un exame das capas de materiais de revestimento antigos, que poidan existir baixo outras máis recentes e sexan orientativas á hora de decidir a cor e tono a aplicar.

Art. 244. Obras de picado de revestimentos

Non se permitirá o picado dos revestimentos de morteiro con ánimo de deixar ao descuberto as fábricas resistentes máis que nos casos en que exista sinal inequívoco de que foi solución antiga.

No caso de que así fose, seguiranse nos rexuntados as solucións locais tradicionais, non admitíndose o envellecemento aparente dos elementos estruturais de madeira, vernices, nin outros produtos que alteren o aspecto natural daqueles, recomendándose o uso de aplicacións incoloras e de aparencia mate co exclusivo obxectivo de protección.

Art. 245. Obras de tendido de revestimentos.

Nas obras de reposición de revestimentos de morteiro poderanse empregar calquera tipo de mesturas, sempre que a textura e a cor resultantes, se este fose definitivo, leven aos mesmos resultados plásticos que as solucións tradicionais locais.

As revocaduras imitativas doutros materiais (pedra, etc...) só se admitirán nos casos de reposición cando sexa a solución antiga, quedando terminantemente prohibidos no resto dos casos.

Art. 246. Obras menores de restauración de fábricas de fachada.

Nas obras de restauración de fábricas de fachada de materiais distintos aos revestimentos de morteiro, as actuacións acomodaranse á calidade e extensión dos paramentos existentes e á trascendencia das obras que se proxecte realizar.

Se as actuacións se limitasen ao resanado e reposición dos rexuntados, seguiranse as solucións da época a que corresponda a obra principal existentes no propio edificio ou noutros da cidade, non admitíndose solucións esteticistas non xustificadas.

Se forse recomendábel o repicado de pinturas ou revestimentos sobrepostes a fábricas antigas, as obras faranse co máximo coidado para non destruír a labra e texturas orixinais.

Se as obras levasen comprendida a substitución de pezas ou panos de material antigo que polo seu deficiente estado de conservación o aconsellasen, actuarase de acordo coa categoría do edificio ou parte do afectada e coa trascendencia da operación. En todo caso, non se permitirá a introdución de materiais ornamentais imitativos estando ao que dispoña a *Consellaría de Cultura e Turismo* respecto á reconstitución de elementos danados.

Poderase permitir a substitución ou restitución de pezas con molduración de carácter arquitectónico non ornamental (cornixas, impostas, etc.) cando se coñeza o dato certo da súa existencia e se conserven restos que permitan unha restitución segura da trama compositiva, mais en ningún caso se admitirán estas solucións se se tratase de reconstruír e ampliar corpos existentes.

Cando as intervencións se limitaren á substitución de pezas non molduras en mal estado de conservación, poderase empregar o mesmo tipo de material e labra que o anterior se as actuacións teñen carácter puntual e diferente material e aparello, sempre que non se produzan graves distorsións co resto da obra antiga.

En ningún caso se admitirán solucións imitativas de modelos antigos tanto en edificios novos completos, como en locais comerciais e solucións puntuais de nova construción.

Art. 247. Renovacións de solados interiores e escaleiras.

Admitirase a renovación dos pisos cando estes non supoñan elementos singulares de interese. Nestes casos manteranse ou restaurarán, a non ser que o seu estado de conservación sexa deficiente a xuízo da Administración, en cuxo caso esta poderá admitir outras solucións, incluso a substitución non imitativa.

Art. 248. Determinacións específicas relativas ás Normas de Uso.

A posibilidade de aparcamento no interior das Zonas Ambientais de Casco Antigo, ben sexa en soto, planta baixa, patio interior ou edificio exclusivo está condicionada pola especial incidencia na trama viaria e a súa proposta de tráfico, proxectos de peonalización, protección de edificios, tipoloxía da construción, animación comercial, etc. (Ver artigo 214.)

Art. 249. Excepcionalidades.

Mentres non se desenvolva o Plan Especial de Protección, de conformidade co disposto no artigo 229 en concordancia cos artigos 68 e 69 da L:O.U.G.A., nas Zonas Ambientais de Casco Antigo e para aqueles soares non edificados e sempre que se conte con informe previo e favorable da *Consellería de Cultura e Turismo* poderanse novas edificacións que cumpran coas seguintes condicións:

a) En ningunha das Z.A.C.A. poderanse superar as tres (3) plantas a altura de 10,20 metros, agás na fronte de da Rúa Lameira, onde a altura poderá ser catro (4) plantas, cunha altura máxima de 13,00 metros.

b) A ocupación máxima en planta, excluídos voos, será o resultado de aplicar á fronte de fachada un fondo máximo de 12,00 metros, agás na fronte da rúa Lameira, onde o fondo máximo será de 16,00 metros.

c) As cubertas serán inclinadas a dúas augas, salvo que existisen causas xustificadas, que fixesen preciso a existencia de máis faldróns; o material a utilizar será de tella cerámica prioritariamente curva non permitíndose a vertedura directa á rúa, prevéndose para iso caneiros e baixantes, vistas ou ocultas, quedando no primeiro caso prohibido os materiais de fibrocemento, plástico ou similar e que saian da aliñación en planta baixa. En canto aos elementos sobresaíntes dos planos de cuberta, estarase ao indicado no artigo 234 e en ningún caso poderá haber ningún elemento sobre as alturas existentes que as supere servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

d) Os materiais de fachada poderán ser de cantería e/ou revestidos ou recebos pero pintados, prioritariamente en branco. Respecto á carpintaría, voos, miradoiros, galería, balcóns, ferraxaría, etc. estarase ao sinalado no artigo 235.

e) Os patios ou espazos libres privados que se encontren axardinados deberán conservar e manter o bo estado das plantacións, sexa cual sexa o porte.

f) As medianeiras, que puidesen aparecer ao descuberto, trataranse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos como os das fachadas, utilizando para iso os mesmos materiais ou outros de suficiente calidade e textura.

g) Os artigos deste Capítulo para edificacións existente, aplicaranse complementariamente.

CAPÍTULO V
POLÍGONOS.

Art. 250. Obxecto e alcance.

No presente capítulo desenvólvense as determinacións do Plan xeral de ordenación municipal respecto daquelas áreas nas que se aprecian circunstancias que fan necesaria a aplicación dalgún dos Sistemas de Actuación estabelecidos pola Lei, co fin de proceder, de conformidade co sinalado no artigo 123 da LOUGA., á distribución de cargas e beneficios e aos deberes de cesión e urbanización, ou, simplemente, para proceder a súa urbanización.

Art. 251. Áreas de Repartimento.

En Solo Urbano Non Consolidado as Áreas de Repartimento executaranse mediante un só Polígono que abarca a totalidade da superficie comprendida no seu ámbito, incluíndo os Sistemas Xerais.

En Solo Urbanizábel Delimitado cada Área de Repartimento pode comprender un só Sector ou varios Sectores continuos ou discontinuos, así como os Sistemas Xerais que se integren o adscriban.

En todo caso, estarase ao sinalado nos artiglos 111 e 112 da LOUGA.

Art. 252. Regulación detallada dos Polígonos.

Sinálanse en planos os Polígonos correspondentes ao Solo Urbano Non Consolidado. Deberase concretar o sistema de actuación proposto e o prazo de execución correspondente en todos os casos.

En Solo Urbanizábel Delimitado con determinacións para o seu desenvolvemento, indicarase o seu ámbito na descrición dos correspondentes Sectores. O ámbito físico do Polígono determínase no xogo de planos. Esta delimitación non ten o carácter de inicio do expediente de reparcelación ou de expropiación.

En Solo Urbano Non Consolidado, o aproveitamento urbanístico susceptíbel de apropiación por parte dos titulares dos terreos incluídos en Polígonos, será o que se fixe de conformidade co disposto na lexislación vixente no momento do seu desenvolvemento. Nas actuacións con Polígonos en Solo Urbano Non Consolidado, o prazo para a adquisición do dereito urbanístico mediante cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización será, con carácter xeral, que se sinale nas correspondentes Fichas que figuran no artigo 257, desde a Aprobación Definitiva do Plan xeral de ordenación municipal, por atoparse nel a ordenación detallada (Art. 109.2 da LOUGA.).

O prazo de solicitude de licenza será de tres anos dende a adquisición do dereito ao aproveitamento urbanístico (Art. 189 da LOUGA.).

Nos Polígonos que poidan delimitarse, as cesións de aproveitamento susceptíbel de apropiación pola Administración, se procede, efectuaranse de conformidade co sinalado neste Plan xeral de ordenación municipal e na lexislación vixente no momento do seu desenvolvemento.

CAPÍTULO VI
APROVEITAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO URBANO.

Art. 253. Concepto de aproveitamento urbanístico.

No contexto deste Plan, enténdese por aproveitamento urbanístico o resultado de cuantificar as distintas edificabilidades e usos de carácter lucrativo estabelecidas pola planificación nun ámbito determinado. Exprésase en m²t de uso residencial colectivo e unifamiliar, que é o dominante no conxunto de Solo Urbano.

Art. 254. Cálculo do Aproveitamento Tipo en Solo Urbano Non Consolidado.

O Aproveitamento Tipo de cada Área de Repartimento en Solo Urbano Non Consolidado obtense dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente previsto polo Plan, pola súa superficie total, tendo en conta o expresado para os bens de dominio público no artigo 113 da LOUGA.

De igual maneira, actuarase no ámbito de cada Polígono delimitado, de conformidade co indicado no artigo 123 da LOUGA.

Art. 255. Aproveitamento urbanístico do titular dun terreo.

En terreos considerados como Solo Urbano Consolidado, o aproveitamento do titular coincide co que estabelece o Plan para o terreo (parcela neta). En terreos incluídos nun Área de Repartimento de Solo Urbano Non Consolidado, é o que resulte de aplicar ao seu terreo (superficie bruta) a porcentaxe que fixe a lexislación vixente que, segundo o artigo 18.b) da LOUGA é do Aproveitamento Tipo da Área de Repartimento, agás o suposto de terreos incluídos en polígonos para os que o planificación impoña causas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou a restauración de bens de interese cultural, ou inmóbeis catalogados, en cuxo caso o aproveitamento urbanístico será o que resulte de aplicar aos terreos o Aproveitamento Tipo da Área de Repartimento correspondente

A = 0'90 x S x Am.

Art. 256. Coeficientes de ponderación relativa.

Para poder calcular o aproveitamento urbanístico dun ámbito do Solo Urbano Non Consolidado, estabelécense os seguintes coeficientes en función do uso e tipoloxía de referencia:

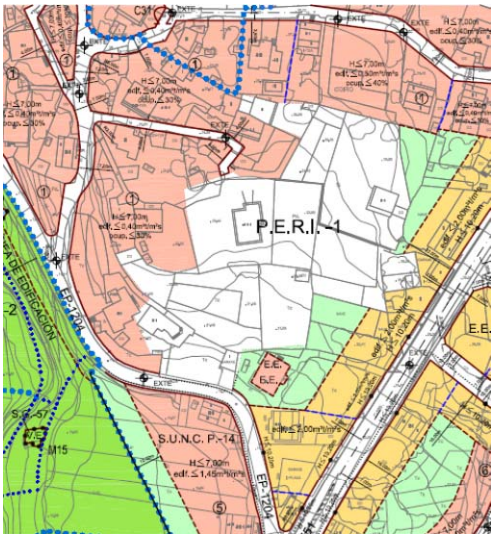
- Residencial Xenérico (vivenda colectiva libre) 1
- Residencial Xenérico VPA (vivenda colectiva VPA)..... 0,60
- Residencial Unifamiliar (pareada ou acaroada)..... 1,45
- Residencial Unifamiliar VPA (pareada ou acaroada VPA) 0,70
- Complementario (local) 0,70
- Equipamento Privado 0,80
- Zona libre de uso e dominio privado 0,15

Todos eles afectan á edificabilidade do uso de referencia, excepto para as zonas libres de uso e dominio privado, nas que quedará afectada a superficie. As parcelas de equipamento público e espazos libres deste carácter considéranse de aproveitamento cero.

Art. 257. Polígonos en Solo Urbano Non Consolidado.

Delimítanse os seguintes polígonos en Solo Urbano Non Consolidado (S.U.N.C.):

S.U.N.C. – P.E.R.I.-1 – PRADO (SEIXO)



Superficie:	10.067,67 m²s	*Superficie neta:*	No se fixa m²s
Edificabilidade:	9.765,59 m²t	*Aproveitamento:*	9.765,59 m²t de uso dominante
Aproveitamento tipo:	1,00000 m²t/m²s	*Nº máximo vivendas*	70
Espazos libres de uso e dominio públicos	1.800,00 m²s	*Equipamento:*	1.000,00 m²s
Sistema de Actuación:	**Compensación**.- Pasado o prazo máximo, produciráse o cambio automático a Sistema de Cooperación, poidendo actuar o concello directamente.		
Prazo máximo:	72 meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.N.C. – P.E.R.I.-1 –	*Polígono*	O ámbito de equidistribución.
Observacións:	→ Distrito 5 → Uso predominante: Residencial Xenérico → A altura máxima é de 10,20 m. → Os usos permitidos e prohibidos reflíctense nos cadros do artigo 131. → Deberá redactarse un Plan Especial de Reforma Interior.		

Para o desenvolvemento deste solo conforme aos principios do Plan de Ordenación do Litoral, este deberá prestar especial atención aos seguintes elementos, de conformidade co indicado no artigo 61 do P.O.L..

1. Contención na ocupación do solo.	8. Consecución de nodos urbanos
2. Adaptación ao relieve.	10. Posta en valor do fondo escénico e elementos de interese.
Naturalización do tratamento da urbanización.	
4. Fomento da conectividade e permeabilidade.	Está na franxa de 500m e estarase ao sinalado no anexo de Unidades de Paisaxe e Áreas de Recualificación desta normativa.
5. Adecuación dos espazos libres	
6. Adecuación morfotipológica.	

CAPÍTULO VII
TRANSITORIEDADE EN SOLO URBANO

Art. 258. Réxime transitorio.

Nas edificacións que pola entrada en vigor do presente Plan xeral de ordenación municipal queden Fóra de Ordenación pola total incompatibilidade coas determinacións da nova planificación, só se poderán autorizar obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Enténdese por total incompatibilidade aquelas que se sitúen, segundo o PXOM, en Sistemas Xerais e Sistemas Locais de espazos libres de uso e dominio público ou en ámbitos de equidistribución do Solo Urbano Non Consolidado, en tanto non se desenvolvan.

As construcións parcialmente incompatíbeis coa planificación xeral, poderán ser obxecto de consolidación, rehabilitación, reparación, ou mellora nas súas condicións hixiénicas e estéticas, así como de modificación de uso, mais en ningún caso aumento de volume. Se consideran, dentro desta cualificación, o resto de edificios fóra de ordenación.

Para iso, será preceptivo acreditar que as edificacións existentes se executaron de conformidade coa legalidade vixente no momento da súa construción, ou que transcorreu o tempo fixado na lexislación vixente para a reposición da legalidade urbanística. Así mesmo, será preceptivo acredeitar que a edificación non se atopa nos suposto a) e b) do punto 2 do artigo 201 da LOUGA.

Non se consideran fóra de ordenación aquelas edificacións, construídas legalmente, e que con respecto á aliñación existente, poidan ter variacións de até 50 cm.

Título IV:

Normas Urbanísticas do Solo Urbanizábel.

CAPÍTULO I
DETERMINACIÓNS NO SOLO URBANIZÁBEL.

Art. 259. Elementos do Solo Urbanizábel.

Son elementos constituíntes do Solo Urbanizábel, aqueles terreos que se consideran adecuados, en principio, para ser urbanizados por non ter a condición de Urbanos nin de Solo Rústico e que garantan un desenvolvemento urbano racional nos prazos estimados pola Estratexia de Actuación do presente Plan. Sinálanse graficamente os terreos clasificados no xogo de planos a escala 1:1.000, 1:2.000 e 1:5.000.

Art. 260. Sectores.

O Sector constitúe a unidade de planificación. É un ámbito territorial coherente que recibe unha ordenación urbanística conxunta (Plan Parcial).

Un Sector pode estar dividido en polígonos, que son áreas de uso dominante ou predominante e nivel de intensidade homoxéneos.

Os Sistemas Xerais poden constituír Sectores independentes, ou ser Zonas exteriores ou incluídas nun sector para os efectos de planificación, recibindo nese caso a consideración de Sistemas xerais adscritos ao sector.

A totalidade do Sector (a excepción dos Sistemas Xerais adscritos) dividirase en Polígonos, ámbitos territoriais a delimitar co fin de permitir o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.

Cada Sector de Solo Urbanizábel Delimitado, con ou sen ordenación detallada, constitúe unha Área de Repartición.

Art. 261. Características dos Sectores e Polígonos.

Para cada Sector defínese:

1. Denominación en función da toponimia e dos seus elementos característicos (ríos, camiños, etc.) ou nomenclatura xa empregada nas fases anteriores do PXOM.
2. División en polígonos. Se non se inclúe, considérase para todos os efectos o Sector como de Zona única.

3. Superficie, expresada en metros cadrados. Conta con precisión suficiente, ao estar medidos os Sectores sobre a cartografía máis fiábel dispoñíbel.

4. Uso dominante ou predominante do polígono, que define o carácter deste e se regula no artigo 263.

5. Edificabilidade de cada polígono e aproveitamento deste, que representan o conxunto de usos pormenorizados a estabelecer. Exprésanse en metro cuadrado teito (m²t) edificábel e en m² t de uso dominante ou predominante, respectivamente, podendo coincidir ambos os dous. Tamén poden indicarse mediante un índice. No caso de Sistemas xerais ou dotacións públicas, fixarase a edificabilidade, mais non supón aproveitamento. Deberase estar ao sinalado no artigo 8 sobre superficie de teito edificábel e superficie de teito edificábel máxima.

Art. 262. Símbolos e notacións.

Para cada Sector sinálanse os seus límites precisos coincidindo na maior parte dos casos con elementos recoñecíbeis do terreo, límites de propiedade ou administrativos e situacións de planificación existentes con anterioridade. O límite de Sector ten carácter estritamente vinculante.

Art. 263. Uso dominante ou característico.

Para cada sector estabelecerase un uso dominante ou predominante. Ademais do uso dominante ou predominante, distinguiranse:

As súas posíbeis variantes, os compatíbeis, os complementarios e as reservas obrigatorias.

1. Enténdese como uso dominante ou característico:
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Residencial":*
     - Residencial Xenérico e/ou Residencial Unifamiliar (libre e/ou de protección pública).
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Residencia Unifamiliar":*
     - Residencial Unifamiliar.
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Industrial"*:
     - A industria de calquera tipo.
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Terciario"*:
     - Os locais comerciais e tendas a, b, c, d e mais f.

2. Enténdense como variantes do uso dominante ou característico:
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Residencial"*:
     - As residencias colectivas (residencias, albergues, pensións, hoteis etc.).
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Industrial":*
     - Os talleres independentes (domésticos, artesanía de servizo, talleres de servizo).
   - *Para Sectores ou Polígonos coa cualificación "Terciario":*
     - Talleres domésticos.

Art. 264. Usos compatíbeis co dominante ou característico.

Enténdese como compatíbeis co dominante aquelas actividades que non supón un conflito coa presentada como dominante e polo tanto tolérase a súa existencia. Enuméranse no cadro de afinidade e incompatibilidade de usos anexo ao artigo 48.

Art. 265. Usos complementarios.

Son aqueles que non sendo os dominantes do Sector son convenientes ou necesarios para o seu normal desenvolvemento. Considéranse como tales:

- *Para Sectores ou Polígonos Residenciais*: Os de comercio directo ao público, excepto os superiores a 200 m²t, bancos, oficinas comerciais, servizos profesionais e técnicos, os de ensino, sanitarios, clubs, salas de baile, cines e teatros, restaurantes e bares, centros culturais, deportivos, centros parroquiais, estacións de servizo, edificios de aparcadoiros públicos. (Agás na medida en que deban constituírse como reservas obrigatorias).

- *Para Sectores ou Polígonos "Residencial Unifamiliar"*, non se admiten usos complementarios, agás na medida na que deban constituírse como reservas obrigatorias.

- *Para Sectores ou Polígonos de "Terciario"*: As vivendas de garda (agás na medida en que deban constituírse como reservas obrigatorias), bancos, oficinas comerciais, servizos profesionais e técnicos, clubs, salas de baile, cinemas e teatros, restaurantes e bares, centros culturais e deportivos.

- *Para Sectores ou Polígonos de "Industrial"*: As vivendas de garda (agás na medida en que deban constituírse como reservas obrigatorias), bancos, oficinas comerciais, servizos profesionais e técnicos, restaurantes e bares.

Art. 266. Reservas obrigatorias.

Son as estabelecidas pola LOUGA e Regulamentos que a desenvolvan.

No cálculo das que dependan do número de vivendas, consideraranse as vivendas efectivamente previstas para o sector polo Plan Parcial.

Nos Sectores que se inclúen en Sistemas xerais, estes non computan como reservas, debéndose completar cos exixíbeis polo resto de usos do Sector.

Art. 267. Aproveitamento e edificabilidade.

Considérase uso e tipoloxía característica dun Polígono o que o Plan xeral de ordenación municipal estabelece como dominante nel.

Enténdese como aproveitamento de Sector ou Polígono a edificabilidade da mesma afectada polo coeficiente de homoxenización, que se calcula de acordo cos criterios da LOUGA.

Enténdese como aproveitamento de Sector ou Polígono a súa edificabilidade expresada en metros cadrados construíbeis do uso e tipoloxía característica.

En cada Sector, o Plan Parcial que se redacte determinará a ordenación pormenorizada en cualificacións de uso e tipoloxía características de entre as que figuran na seguinte listaxe:

- Vivenda colectiva libre ..... 1'00
- Vivenda colectiva V.P. ..... 0'60
- Vivenda unifamiliar (pareada ou acaroada) ..... 1'45
- Vivenda unifamiliar (illada) ..... 1'80
- Uso complementario ..... 0'70
- Uso complementario da vivenda V.P. ..... 0'35
- Industrial ..... 0'70
- Comercial ..... 1'00
- Comercial (grandes superficies) ..... 1'50
- Hoteleiro ..... 1'30
- Dotacional privado ..... 0'80
- Espazo libre privado ..... 0'10
- Espazo libre privado V.P. ..... 0'05

O coeficiente do "*Espazo libre privado*" en calquera das súas situacións aplicarase á superficie así cualificada.

Os citados coeficientes estabelecéronse para uso e tipoloxía característica "*Vivenda colectiva libre*" como referencia. Se se trata dunha zona con outro uso ou tipoloxía, adoptarase o valor "1" para o uso pormenorizado correspondente, variando o resto de forma que se conserve a proporción dos coeficientes do listado.

No caso de que o Plan Parcial teña a necesidade de introducir usos ou tipoloxías non contempladas na listaxe deste artigo, o valor correspondente estabelecerao a Administración de forma razoada.

Art. 268. Altura máxima en Sectores ou Polígonos Residenciais.

Estabelécese en xeral unha altura máxima de 16'00 m, que, excepcionalmente, pode acadar os 19'00 m, sempre e cando se teña xustificado debidamente e exista informe previo favorábel do Concello de Marín, por canto se efectúan excepcionais cesións de solo destinadas a viais, espazos libres, dotacións complementarias e, como consecuencia disto, sexa imposíbel cumprir coa normativa, e nos Sectores R-1, CHM-1, DT-1, DT-2 e DT-3, cuxa altura máxima será de 7'00 m e, excepcionalmente, 10'20 m. para usos distintos do residencial.

En calquera caso, deberán respectarse as determinacións específicas dos Plans Parciais que poderán impoñer unhas alturas inferiores.

Esta altura, incluídos elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipamento de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc., así como as modificacións do terreo ou obxectos fixos (postes de telecomunicacións, cartelaría etc.) non poden superar as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

Art. 269. Altura máxima en Sectores ou Polígonos Industriais.

- Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., a altura de cornixa máxima será de 10'50 m.
- Para pavillóns e hangares, cubertos, etc., estarase ao que dispoñan as Ordenanzas propias do Sector, aínda que será necesaria a xustificación como elemento singular de toda construción ou instalación que exceda os 13'50 metros de altura.

Esta altura, incluídos elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipamento de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc., así como as modificacións do terreo ou obxectos fixos (postes de telecomunicacións, cartelaría etc.) non poden superar as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

Art. 270. Altura máxima en Sectores ou Polígonos destinadas a otros usos.

- Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., a altura de cornixa máxima será de 10'50 m.
- Para usos comerciais, a altura de cornixa máxima será de 10'50 m., podéndose admitir, se for preciso polas súas características, até 13'50 metros de altura.

Esta altura, incluídos elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipamento de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc., así como as modificacións do terreo ou obxectos fixos (postes de telecomunicacións, cartelaría etc.) non poden superar as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

Art. 271. Determinacións específicas para os Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado.

Hai que distinguir dous tipos de Sectores, xa que, en virtude do sinalado no artigo 57.2 da LOUGA, existen algúns para os que o PXOM xa estabelece unha ordenación detallada mentres que, para outros, só se limita a súa sinalización. Para o resto, as determinacións deben entenderse como indicacións aos proxectos concretos de planificación parcial e urbanización dos Sectores e Polígonos.

No desenvolvemento destes dous últimos deberá terse en conta:

- O contorno de edificación existente no momento do seu desenvolvemento, sendo preceptiva a súa integración, en cumprimento do disposto no art. 147 ou Ordenanza específica que poida ampliar o xa recollido no citado artigo.
- O contorno paisaxístico, tendo en conta a súa situación e patrimonio natural existente, co fin de lograr a súa integración e harmonización paisaxística. Para isto procurarase respectar ao máximo a súa topografía, así como incorporar o tratamento vexetal dos cerrados, parcelas, espazos libres e dotacións a nivel de Ordenanzas específicas.

Art. 272. Determinacións específicas dos Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado con ordenación detallada.

S.U.D. – R-2 ➔ RAPOSEIRAS

Dividido en 2 polígonos: S.U.D. R-2.1. e S.U.D. R-2.2.					
Superficie total:	**102.126,36 m²s**	**Superficie neta total:**		**22.315,62 m²s**	
Superficie S.U.D. R-2.**1**	31.344,31 m²s	Superficie neta S.U.D. R-2.**1**		6.381,45 m²s	
Superficie S.U.D. R-2.**2**	70.782,05 m²s	Superficie neta S.U.D. R-2.**2**		15.934,17 m²s	
S.X.	7.927,89 m²s	S.X. adscritos		Non hai	
Uso dominante	**Residencial Xenérico V.P.**				
Edificabilidade total:	**65.338,21 m²t**	**Aproveitamento total:**	**77.676,87**	**m²t de uso dominante**	
Edificabilidade S.U.D. R-2.**1**	19.615,40 m²t	Aproveitamento S.U.D. R-2.**1**	22.149,41	m²t de uso dominante	
Edificabilidade S.U.D. R-2.**2**	45.722,81 m²t	Aproveitamento S.U.D. R-2.**2**	55.572,46	m²t de uso dominante	
Aproveitamento tipo:	0,824608 m²t/m²s	Nº máximo vivendas	**Total:**	**424**	
			SUD. R-2.1	120	
			SUD R-2.2	304	
Aproveitamento S.U.D. R-2.**1**	0,945892 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. R-2.**1**		15.833,30 m²t	
Aproveitamento S.U.D. R-2.**2**	0,784485 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. R-2.**2**		29.465,05 m²t	
Espazos libres de uso e dominio públicos	39.702,93 m²s	Equipamento:		13.001,07 m²s	
Sistema de Actuación:	**Cooperación:** S.U.D. R-2.1. y S.U.D. R-2.2..				
Prazo máximo: Sector	S.U.D. R-2.**1** ➔	54	meses desde Aprobación Definitiva P.X.O.M.		
	S.U.D. R-2.**2** ➔	54	meses desde Aprobación Definitiva P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D. R-2.**1** ➔	Raposeiras-Anguián-Laxe	Sector – S.U.D. R-2 –		
	S.U.D. R-2.**2** ➔	Raposeiras-Mato-Valo			

Determinacións

- ➔ O S.X. encóntrase no Polígono R-2.1 e é un colexio existente.
- ➔ No polígono R-2.1 as vivendas de protección pública están en todas as parcelas, excepto na R-2.15.
- ➔ Estarase ao sinalado na Memoria do SUD R-2 que se haxa no Tomo da Memoria do P.X.O.M.
- ➔ No Polígono R-2.2. as vivendas de protección pública están en todas as parcelas, excepto na R-2.2.3.
- ➔ A parcela R.2.2.6. é para reserva autonómica
- ➔ Nos espazos libres de uso e dominio públicos viario, así como nos equipamentos públicos, xustificarase a aplicación de enerxías renovables, de baixo consumo e limpas, co fin de obter aforro no consumo enerxético, e atenderase ao sinalago no Art. 18 noreferente ás urbanizacións e en no recollido nas fichas de ordenación para os edificios ou equipamentos públicos.

S.U.D. – RHT-1 ➔ A BREA

Dividido en 2 polígonos: S.U.D. RHT-1.1. y S.U.D. RHT-1.2.					
Superficie total:	**101.095,21 m²s**		**Superficie neta total:**	**40.202,16 m²s**	
Superficie S.U.D. RHT-1.1	68.561.61 m²s		Superficie neta S.U.D. RHT-1.1	27.437,11 m²s	
Superficie S.U.D. RHT-1.2	32.533,60 m²s		Superficie neta S.U.D. RHT-1.2	12.765,05 m²s	
S.X.	10.944,26 m²s		S.X. adscritos	Non hai	
Uso dominante	**Residencial Unifamiliar**				
Edificabilidade total:	**72.882,78 m²t**	**Aproveitamento total:**	**54.978,74 m²t de uso dominante**		
Edificabilidade SUD RHT-1.1	46.008,01 m²t	Aproveitamento S.U.D. RHT-1.**1.**	35.825,32 m²t de uso dominante		
Edificabilidade SUD RHT-1.2	26.874,77 m²t	Aproveitamento S.U.D. RHT-1.**2.**	19.153,42 m²t de uso dominante		
Aproveitamento tipo:	0,572140 m²t/m²s	Nº máximo vivendas	**Total**	**344**	
			RHT-1.**1.**	194	
			RHT-1.**2.**	150	
Aproveitamento S.U.D. RHT-1.1	0,563650 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. RHT-1.**1.**	14.112,05 m²t		
Aproveitamento S.U.D. RHT-1.2	0,588727 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. RHT-1.**2.**	9.960,00 m²t		
Espazos libres de uso e dominio público	24.873,59 m²s	Equipamento:	8.802,37 m²s		
Sistema de Actuación:	**Cooperación:** S.U.D. RHT-1.1. e S.U.D. RHT-1.2.				
Prazo máximo:	S.U.D. – RHT-1.**1** ➔ 72 S.U.D. – RHT-1.**2** ➔ 72	meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.			
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – RHT-1.**1** – A Brea Norte S.U.D. – RHT-1.**2** – A Brea Sur	Sector	S.U.D. – RHT-1 –		

Determinacións

- ➔ O S.X. háxase no Polígono RHT-1.1. É un Espazo libre de uso e dominio públicos existente (Parque A Brea). Amplíase con outro S.X. incorporado ao Polígono de 5.942,09 m²s e de parecidas características. Para o desenvolvemento e urbanización deste espazo, redactarase un Plan Especial, debendo terse en conta que non poderá implicar grandes desmontes de terreo no ámbito do outeiro no que se sitúa o propio xacemento. O proxecto de urbanización deberá contar a autorización previa da *Consllería de Cultura e Turismo*
- ➔ Estarase ao especificado na Memoria do SUD RHT-1 que se haxa no toma da Memoria do PXOM.
- ➔ No Polígono RHT-1 as vivendas de protección pública están nas parcelas RHT1.1.5. - 1.1.7. e 1.1.8.
- ➔ No Polígono RHT-2 as vivendas de protección pública están nas parcelas RHT-1.2.5. - 1.2.6.-1.2.8. e 1.2.9.
- ➔ A parcela RHT-1.1.11 é para reserva autonómica
- ➔ Nos espazos libres de uso e dominio públicos viario, así como nos equipamentos públicos, xustificarase a aplicación de enerxías renovables, de baixo consumo e limpas, co fin de obter aforro no consumo enerxético, e atenderase ao sinalago no Art. 18 noreferente ás urbanizacións e en no recollido nas fichas de ordenación para os edificios ou equipamentos públicos.
- ➔ Prohíbense os xiros á esquerda na incorporación á estrada autonómica PO-551, de conformidade co disposto no art.º 42.
- ➔ Parte encóntrase dentro do ámbito de protección dun ben catalogado, despois de terse en conta este aspecto para o seu desenvolvemento e previsto espazos libres entorno a este. Así mesmo, estarase ao disposto no artigo 148 sobre o informe da *Consellería de Cultura e Turismo*.

Art. 273. Determinacións específicas dos Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado sen ordenación detallada.

S.U.D. – R-1 ➔ AREALONGA			
Superficie:	32.560,28 m²s	*Nº máximo vivendas:*	150
Edificabilidade:	19.536,17 m²t	*Aproveitamento total:*	(19.536'17x0'65xx1+19.536'17x0'35x0'41)= =15.501,95 m²t de uso dominante
		Aproveitamento tipo:	0,476100 m²t de uso dominante/m²s
Vivendas protexidas	6.837,66 m²t de superficie edificábel total destinarase a vivendas de protección pública		
Uso Dominante:	Residencial Unifamiliar	*Reservas mínimas para sistemas locais*	Segundo Art.47.2 LOUGA.
Prazo máximo:	30 meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – R-1 –	*Sistema de Actuación*	Compensación
Determinacións	➔ Respectaranse os puntos de conexión dos trazados de viarios propostos no P.X.O.M., independentemente doutros que poidan sinalarse na planificación de desenvolvemento.		
	➔ S.X. Dotacional: 1.814,18 m²s, para situación de novos depósitos		
	➔ Atenderase ao sinalado no Art. 271.		
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.		
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.		
	➔ Para o dimensionamento das infraestruturas teranse en conta as conexións provenientes do Sector PI-1.		
	➔ As liñas eléctricas, que atravesan o ámbito, deberán soterrarse.		

S.U.D. – CHM-1 ➔ CHAN DO MONTE			
Superficie:	30.178,46 m²s	*Nº máximo vivendas:*	80
Edificabilidade:	12.071,38 m²t	*Aproveitamento total:*	(12.071'38x0,65x1+12.071'38x0'35x0'41)= =9.578,64 m²t de uso dominante
		Aproveitamento tipo:	0,317400 m²t de uso dominante/m²s
Vivendas protexidas	4.224,98 m²t da superficie edificábel total destinarase a vivendas de protección pública		
Uso Dominante:	Residencial Unifamiliar	*Reservas mínimas para sistemas locais*	Segundo Art.47.2 LOUGA.
Prazo máximo:	36 meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – CHM-1 –	*Sistema de Actuación*	Compensación
Determinacións	➔ Atenderase ao sinalado no Art. 271.		
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.		
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.		

S.U.D. – RHT-2 ➔ PRADOS					
Superficie:	48.384,53 m²s	*Nº máximo vivendas:*	290		
Edificabilidade:	38.707,62 m²t	*Aproveitamento total:*	38.707,62 m²t de uso dominante		
		Aproveitamento tipo:	0,800000 m²t de uso dominante/m²s		
Vivendas protexidas	38.707,62 m²t de superficie edificábel total destinarase a vivendas de protección pública				
Uso Dominante:	Residencial Xenérico V.P.	*Reservas mínimas para sistemas locais*	Segundo Art.47.2 LOUGA.		
Prazo máximo:	120 meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.				
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – RHT-2 –	*Sistema de Actuación*	Compensación		
Determinacións	➔ Atenderase ao sinalado no artigo 271.				
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.				
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.				

Para o desenvolvemento deste solo conforme aos principios do Plan de Ordenación do Litoral, este deberá prestar especial atención aos seguintes elementos, de conformidade co indicado no artigo 61 do P.O.L..

1. Contención na ocupación do solo.	5. Adecuación dos espazos libres
2. Adaptación ao relieve.	6. Adecuación morfotipológica.
3. Naturalización do tratamento da urbanización.	8. Consecución de nodos urbanos
4. Fomento da conectividade e permeabilidade.	10. Valor do fondo escénico da paixaje litoral.

S.U.D. – DT-1 ➔ REGUEIRO					
Superficie:	38.110,48 m²s	*Nº máximo vivendas:*	50		
Edificabilidade:	7.622,10 m²t	*Aproveitamento total:*	7.622,10 m²t de uso dominante		
		Aproveitamento tipo:	0,200000 m²t de uso dominante/m²s		
Vivendas protexidas	0% de superficie edificábel total destinarase a vivendas de protección pública				
Uso Dominante:	Residencial Unifamiliar	*Reservas mínimas para sistemas locais*	0% destinarase a dotacións públicas		
Prazo máximo:	8 anos desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.				
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – DT-1 –	*Sistema de Actuación*	Compensación		
Determinacións	➔ Baseándose no sinalado na Disposición Transitoria Décimo Terceira da Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002				
	➔ Atenderase ao sinalado no artigo 271.				
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.				
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.				

Para o desenvolvemento deste solo conforme aos principios do Plan de Ordenación do Litoral, este deberá prestar especial atención aos seguintes elementos, de conformidade co indicado no artigo 61 do P.O.L..

1. Contención na ocupación do solo.	6. Adecuación morfotipológica.
2. Adaptación ao relieve.	8. Consecución de nodos urbanos
3. Naturalización do tratamento da urbanización.	9. Tratamento da fachada marítima.
4. Fomento da conectividade e permeabilidade.	10. Valor do fondo escénico da paixaje litoral.
5. Adecuación dos espazos libres	Está na franxa de 200 e 500 m.
É lindante cun corredor ecolóxico e encóntrase dentro dunha área de recualificación. Estarase ao sinalado no anexo de Unidades de Paisaxe e Áreas de Recualificación desta normativa.	

S.U.D. – DT-2 ➔ CAMARADA			
Superficie:	33.736,28 m²s	*Nº máximo vivendas:*	42
Edificabilidade:	6.747,25 m²t	*Aproveitamento total:*	6.747,25 m²t de uso dominante
		Aproveitamento tipo:	0,200000 m²t de uso dominante/m²s
Vivendas protexidas	0% de superficie edificábel total destinarase a vivendas de protección pública		
Uso Dominante:	Residencial Unifamiliar	*Reservas mínimas para sistemas locais*	0% destinarase a dotacións públicas
Prazo máximo:	12 anos desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D.– DT-2 –	*Sistema de Actuación*	Compensación
Determinacións	➔ Baseándose no sinalado na Disposición Transitoria Décimo Terceira da Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002.		
	➔ Atenderase ao sinalado no artigo 271.		
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.		
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.		

S.U.D. – DT-3 ➔ SENRAS			
Superficie:	39.924,62 m²s	*Nº máximo vivendas:*	50
Edificabilidade:	7.984,92 m²t	*Aproveitamento total:*	7.984,92 m²t de uso dominante
		Aproveitamento tipo:	0,200000 m²t de uso dominante/m²s
Vivendas protexidas	0% de superficie edificábel total destinarase a vivendas de protección pública		
Uso Dominante:	Residencial Unifamiliar	*Reservas mínimas para sistemas locais*	0% destinarase a dotacións públicas
Prazo máximo:	10 anos desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – DT-3 –	*Sistema de Actuación*	Compensación
Determinacións	➔ Baseándose no sinalado na Disposición Transitoria Décimo Terceira da Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002		
	➔ Atenderase ao sinalado no artigo 271.		
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.		
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.		

S.U.D. –PIC ➔ SEARAS			
Superficie:	30.063,89 m²s		
Edificabilidade:	9.019,17 m²t	*Aproveitamento total:*	9.019,17 m²t de uso dominante
		Aproveitamento tipo:	0,300000 m²t de uso dominante/m²s
Uso Dominante:	Industrial	*Reservas mínimas para sistemas locais*	Segundo Art.47.2 LOUGA.
Prazo máximo:	5 anos desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – PIC-1 –	*Sistema de Actuación*	Compensación
Observaciones	➔ No caso de a industria existente desaparecer por esgotamento dos mananciais, o uso dominante sería Terciario.		
	➔ Poderase exixir a construción dunha EDAR para o Sector.		
	➔ Adecuarase o contorno do río Loira como espazos de libre uso e dominio público.		
	➔ Atenderase ao sinalado no artigo 271.		
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.		
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA.		
	➔ Realizarase un único enlace coa PO-551, debendo cumprirse coa normativa vixente en materia de enlaces e deberase informar o P.P. pola D.X. de Infraestruturas.		
	➔ Respectaranse as zonas de servidume e policía de augas para a situación dos espazos libres de uso e dominio públicos.		

Para o desenvolvemento deste solo conforme aos principios do Plan de Ordenación do Litoral, este deberá prestar especial atención aos seguintes elementos, de conformidade co indicado no artigo 61 do P.O.L..

1. Contención na ocupación do solo.	6. Adecuación morfotipológica.
2. Adaptación ao relieve.	8. Consecución de nodos urbanos
3. Naturalización do tratamento da urbanización.	9. Tratamento da fachada marítima.
4. Fomento da conectividade e permeabilidade.	10. Valor do fondo escénico da paixaje litoral.
5. Adecuación dos espazos libres	Está na franxa de 200 e 500 m.
É lindante cun corredor ecolóxico e encóntrase dentro dunha área de recualificación. Estarase ao sinalado no anexo de Unidades de Paisaxe e Áreas de Recualificación desta normativa. O desenvolvemento farase sobre a base da elaboración previa dun Estudo de Impacto e Integración Paisaxística.	

S.U.D. – PI-1 ➔ PORNEDO			
Superficie:	331.999,22 m²s		
Edificabilidade:	199.191,53 m²t	*Aproveitamento total:*	199.191,53 m²t de uso dominante
		Aproveitamento tipo:	0,600000 m²t de uso dominante/m²s
Uso Dominante:	Industrial	*Reservas mínimas para sistemas locais*	Segundo Art.47.2 LOUGA.
Prazo máximo:	52 meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución	S.U.D. – PI.1 –	*Sistema de Actuación*	Expropiación
Observaciones	➔ Deberase someter o Plan de Desenvolvemento e o seu Proxecto de Urbanización aos informes sectoriais correspondentes e, en concreto, do Ministerio de Defensa, D.X. de Aviación Civil e *Consellaría de Cultura e Turismo*, así como ao procedemento estabelecido no R.D.L. 1/2008, do 11 de xaneiro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Avaliación Ambiental, (procedemento de avaliación ambiental).		
	➔ Após a Aprobación Definitiva do PXOM iniciarase o proceso de desafectación dos terreos comunais.		
	➔ Situarase o depósito previsto pola rede de abastecemento da ría de Pontevedra.		
	➔ Deberase deixar o espazo para a situación dunha subestación eléctrica(cuxa superficie será igual ou maior aos 2.000 m^2).		
	➔ Estarase ao sinalado no Art. 271.		
	➔ Construirase una EDAR para o Sector.		
	➔ Atenderase ao indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.		
	➔ As conexións coas distintas infraestruturas terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, consonte o indicado no art. 57 da LOUGA considerando o seu trazado polo S.U.D. R-1.		
	➔ As liñas eléctricas, que atravesan o ámbito, deberán soterrarse.		

CAPÍTULO II
CONTROL INTENSIDADE USOS COMPATÍBEIS.

Art. 274. Alcance.

Para evitar disfuncións na planificación, estabelécese unha normativa tendente a limitar os usos dominantes ou predominantes expostos no artigo 263 e seguintes, normativa que deberá observarse na redacción dos correspondentes Plans Parciais e, se é preciso, desenvolverse nas súas Ordenanzas. Así mesmo terase en conta o exposto no título II, capítulo II, referente a situación dos usos.

Art. 275. Limitacións en Sectores e Polígonos Residenciais.

USO DOMINANTE OU CARACTERÍSTICO.

No uso dominante *Residencial* enténdense incluídos os servizos complementarios de aparcadoiro ao aire libre ou cubertos, rochos, espazos libres individuais ou comunitarios dedicados ao ocio ou ao deporte, locais ao servizo da comunidade de veciños, instalacións, etc., sempre proporcionados e vinculados ao uso dominante de vivenda.

VARIANTES ao USO DOMINANTE OU CARACTERÍSTICO.

As variantes ao uso dominante non suporán unha porcentaxe superior ao 10% da edificabilidade total. Non se consideran, para estes efectos, como variantes do uso dominante as que estean incluídas como reservas obrigatorias.

USOS COMPATÍBEIS.

Os usos compatíbeis co dominante non suporán unha cantidade superior a 10 m²/vivenda, nin unha ocupación de superficie superior ao 10% da total do sector.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Os usos complementarios non suporán unha cantidade superior a 15 m²/vivenda, nin unha ocupación de superficie superior ao 15% da do total do sector.

RESERVAS OBRIGATORIAS.

As dotacións de reserva obrigatoria que non sexan públicas, teñen as seguintes limitacións:

– Para a reserva comercial, de 5 veces a mínima. Para o resto, (preescolar-gardaría, IE, CEIP, parque deportivo, equipamento social) 2 veces a mínima.

Art. 276. Limitacións en Sectores, Polígonos Industriais ou Terciarios.

USO DOMINANTE OU CARACTERÍSTICO.

Para cada actividade concreta, enténdense incluídos os servizos complementarios de aparcadoiro ao aire libre ou cubertos, zonas de almacenado ao aire libre ou cubertas, oficinas, laboratorios, comedores de

empresa, servizos hixénicos e sanitarios, instalacións, etc. sempre proporcionados e vinculados ao uso dominante industrial.

VARIANTES ao USO DOMINANTE OU CARACTERÍSTICO.

Non hai limitación para as variantes do uso dominante.

USOS COMPATÍBEIS.

Os usos compatíbeis co dominante non suporán unha ocupación de superficie superior ao 10% da total do sector.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Os usos complementarios non suporán unha ocupación de superficie superior ao 15% da total do sector. As vivendas de garda só se permitirán en razón dunha por parcela, e vinculadas a elas. Para parcelas superiores a 2.000 m² poderanse permitir dúas vivendas.

Art. 277. Usos e elementos preexistentes.

Pode darse a circunstancia de existir construcións e usos previos á redacción do Plan Parcial nun Sector de Solo Urbanizábel. Para estes casos seguiranse os seguintes criterios:

1. Se non poden incorporarse aos usos a prever no Sector por estar prohibidos na táboa de compatibilidade de usos, distinguirase se admiten ou non un réxime de tolerancia, mediante un estudo que deberá ser supervisado polo Concello e no que se analizarán as posíbeis molestias das actividades toleradas sobre as previstas.

CASO A: *Actividades que non admiten un réxime de tolerancia*.

Deberán desaparecer coa execución do correspondente Sector ou Polígono.

CASO B: *Actividades que admiten un réxime de tolerancia.*

Poderá pactarse un réxime de tolerancia dos usos existentes, fixándose prazos e condicións do futuro traslado.

A edificabilidade correspondente ao terreo sometido ao dito réxime non poderá materializarse até que se efectúe o dito traslado, aínda que se admiten fórmulas de traslados escalonados no tempo con conversións parciais de edificabilidade.

2. Se puidera incorporarse aos usos a estabelecer no Sector, elexirase entre esta opción ou a da súa eliminación, (a non ser que exista mandato específico do Plan para mantemento do uso ou da edificación na que se sitúe). No primeiro caso, adxudicaráselles un aproveitamento que computará no global do Sector.

3. A urbanización das áreas propostas como Solo Urbanizábel suporá na maioría dos casos cambios no bosquexo actual. Nas liñas existentes de alta tensión que non admitan traslado e afecten a zonas residenciais, estabeleceranse tramos en subterráneo, ou ben toleraranse durante un prazo máximo de quince anos se se sitúan en corredores libres de edificación e non coincidentes con parcelas dotacionais ou zonas verdes.

CAPÍTULO III
APROVEITAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZÁBEL DELIMITADO.

Art. 278. Cálculo do Aproveitamento Tipo en Solo Urbanizábel Delimitado.

O Aproveitamento Tipo de cada Área de Repartimento ao que fai referencia o artigo 114 da LOUGA obténse dividindo o aproveitamento lucrativo total pola superficie total da área, tendo en conta o expresado para os bens de dominio público no precepto citado.

De igual maneira, actuarase no ámbito de cada Polígono delimitado de conformidade co indicado no artigo 123 da LOUGA.

As características dos Sectores expuxéronse no Capítulo I do presente Título, polo que, para o cálculo de Aproveitamento Tipo das Áreas de Repartimento, que están compostas por un ou varios Sectores, deberán terse en conta os Usos Característicos dentro do Uso Dominante ou Predominante, os Coeficientes da listaxe que aparecen no artigo 267 das presentes Normas Urbanísticas, así como as correspondentes edificabilidades e aproveitamentos. Unha vez homoxeneizados ao Uso Característico, e asignados ou adscritos os correspondentes Sistemas xerais, obtéñense os Aproveitamentos do Cadro Resume ao final do citado Capítulo I deste Título IV (Ver cadros XIV.3 y XV.3 de la Memoria).

Art. 279. Aproveitamento urbanístico do titular dun terreo.

En terreos incluídos en Solo Urbanizábel Delimitado, é o que resulte de aplicar á superficie do seu terreo a porcentaxe que fixe a lexislación vixente, que, segundo o artigo 23 da LOUGA. é o 90% do Aproveitamento Tipo da Área de Reparto correspondente.

$$A = 0'90 \times S \times A_t$$

Agás nos Solos Urbanizábeis Delimitados ao amparo da Disposición Transitoria Décimo terceira, cuxo aproveitamento urbanístico dos propietarios é do 100% do aproveitamento tipo da Área de Repartición correspondente.

$$A = 1{,}00 \times S \times A_t$$

CAPÍTULO IV
NORMAS PARA A REDACCIÓN DOS PLANS PARCIAIS.

Art. 280. Estado actual. Información.

Nos planos de Clasificación figurarán os límites do Sector, que coincidirán cos definidos no xogo de planos dedicado ao Solo Urbanizábel, a escala 1:1.000.

A cartografía utilizada para a planificación de desenvolvemento será a municipal analítica, debidamente actualizada. No caso de non dispoñer dela deberase realizar ex-profeso coas mesmas características e bases de apoio, debéndose comprobar a compatibilidade coa xa existente de tal forma que integren un plano continuo do territorio.

Sinalaranse os elementos de interese, indicados ou non desde o Plan xeral de ordenación municipal, incluíndo neste concepto todo o arboredo e elementos vexetais de valor; edificios, cruceiros, lavadoiros, hórreos, fontes, muíños, etc.; así como parcelario aparente coa súa correspondente referencia catastral.

Á información gráfica engadirase unha descrición dos elementos e o seu interese.

As determinacións gráficas do Plan Parcial, principalmente eixes do viario, aliñacións e parcelas, definiranse de forma analítica.

Art. 281. Determinación das titularidades dos terreos e cifra de vivendas.

O Plan Parcial delimitará con precisión os elementos públicos e privados, definindo:

1. Zonas e elementos de carácter público, que estarán constituídas por:
   A. Sistema viario e aparcadoiros públicos a o vinculados.
   B. Sistema de espazos libres de dominio e uso público.
   C. Parcelas correspondentes a dotacións públicas.
2. Zonas e elementos de carácter privado, que poderán estar constituídas por:
   A. Parcelas destinadas ao uso dominante.
   B. Parcelas destinadas a outros usos, compatíbeis e complementarios do dominante.
   C. Reservas dotacionais.
3. Situacións de dominio privado afectas por un uso público, servidumes, etc.

O dimensionado adscrición a usos concretos das reservas dotacionais poderá variarse se así o permite a lexislación e se atopan suficientemente xustificados a criterio do Concello. Superarán os módulos de reserva mínimos estabelecidos pola lexislación aplicable.

Nos Sectores residenciais, o Plan Parcial determinará o número de vivendas fixándoo para cada parcela ou unidade de planificación que determine, agás que xa estea fixado polo Plan xeral de ordenación municipal. En calquera caso, os sectores de Solo Urbanizábel Delimitado contiguos ao Solo Urbano non poderán

superar as 70 vivendas por hectárea, e no resto dos Sectores de Solo Urbanizábel non poderá superar as 15 vivendas por hectárea, unha vez excluídos os Sistemas xerais. Os reaxustes na distribución de vivendas que se fagan no instrumento de equidistribución non se consideran modificacións da planificación parcial.

Art. 282. Unidades homoxéneas e parcelación.

Exceptuando os espazos de uso e dominio público, o Plan Parcial dividirá o territorio en unidades, para as que definirá con precisión a súa superficie, condicións de edificación, uso e tipoloxía.

As unidades poderán ter un carácter homoxéneo, correspondendo a elementos tipoloxicamente identificábeis, como cuarteirón, bloques illados, ringleiras de vivendas pegadas, etc. Non teñen este carácter fragmento outros, como os edificios entre medianeiras, etc.

O Plan Parcial definirá os criterios para poder subdividir as unidades homoxéneas en parcelas independentes, que deberán cumprir polo menos coas seguintes características:

- Dispoñer polo menos nun das súas frontes de acceso público rodado;
- Recaer directamente aos sistemas de abastecemento e evacuación de auga do Plan Parcial;
- A organización interior da edificación será tal que todo edificio independente que se instale na parcela conte cunha posibilidade de acceso rodado que cumpra coa normativa existente para protección de incendios e que acometa a polo menos unha das súas entradas.

Art. 283. Terreos de uso e dominio públicos.

As reservas de terreo de uso e dominio público que o Plan Parcial debe estabelecer para xardíns, zonas deportivas ao aire libre e zonas de recreo e de expansión deberán ser obxecto detallado de Proxecto de execución a incluír no Proxecto de Urbanización do Polígono correspondente. O dito proxecto redactarase de acordo coa normativa municipal en vigor para este tipo de obras e en contacto cos Servizos Técnicos Municipais, tendo en conta o indicado no art. 18 e nas fichas de ordenación con respecto ao aforro enerxético mediante enerxías renovábeis ou alternativas, limpas e de baixo consumo.

A normativa a estabelecer nas Ordenanzas do Plan Parcial en canto a posíbeis edificacións en ditos espazos non deberán permitir outros usos que os complementarios (quioscos de bebidas, periódicos ou música, aseos, garda de material de mantemento, soportais, etc.) sempre en proporción inferior ao 5% da superficie total da zona, e altura non superior a catro metros.

Art. 284. Infraestruturas.

Os aspectos relativos a rede viaria, tráfico e infraestruturas en xeral, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proxectos de Urbanización dos Polígonos correspondentes, redactaranse de acordo coa normativa municipal en vigor para este tipo de obras, e en contacto cos Servizos Técnicos Municipais.

Art. 285. Plan de Etapas.

O Plan de Etapas deberá axustarse ás previsións do Programa, e debe propoñer unha secuencia coherente na execución de infraestruturas, Sistemas xerais e construcións, atendendo aos prazos estabelecidos no artigo 288.

Art. 286. Polígonos.

Deberá dividirse a totalidade do Plan Parcial en Polígonos, que seguirán o criterio de constituír ámbitos coherentes para a súa execución.

Estudarase o seu aproveitamento e cargas de todo tipo (execución de infraestrutura, indemnizacións, etc.) para o efecto das posíbeis compensacións. Proporase, así mesmo, o sistema de execución correspondente a cada unha delas.

Art. 287. Ordenanzas.

1. O Plan Parcial regulará mediante ordenanzas os aspectos de calidade visual de edificios e urbanización, en función das características específicas do sector en canto a visións afastadas, configuración de ámbitos unitarios, etc. En xeral tratarase de lograr a integración formal medíante a imposición de esquemas volumétricos vinculantes, tratamento de fachadas, materiais comúns ou outros.

A unidade homoxénea definida no artigo 280. poderá constituír o ámbito mínimo de integración. As ordenanzas especificarán as medidas a cumprir polas parcelas en caso de que se subdivida, para garantir o mantemento do seu sentido unitario.

En caso de que se pretenda destacar dende o Plan Parcial algún elemento ou edificio cun tratamento especial, deberanse fixar os seus condicionantes formais dende a ordenanza ou sinalar o tipo de control municipal sobre o proxecto.

2. En aspectos xa regulados polas ordenanzas xerais de forma xenérica, as do Plan Parcial remitiranse a estas. Calquera variación deberá ser debidamente xustificada e poderá ser rexeitada polo Concello.

Art. 288. Prazos.

A inclusión nun Sector supón que, ao finalizar o prazo sinalado no artigo 273, deben terse cubertas polo menos as seguintes fases de desenvolvemento:

1. Aprobación Definitiva do Plan Parcial.
2. Determinación do sistema de actuación da totalidade de Polígonos.
3. Segundo o sistema de actuación, os actos seguintes:

a. No Sistema de *Concerto*, coa aprobación da sociedade mercantil ou a constitución en escritura pública da entidade urbanística.

b. No Sistema de C*ompensación*, a aprobación da constitución da Xunta de Compensación.

c. No Sistema de *Cooperación*, a Aprobación Definitiva do proxecto de reparcelación, ou a declaración da súa innecesidade.

d. Nos Sistemas de C*oncesión de obra urbanizadora,* co outorgamento do título concesional.

e. No Sistema de E*xpropiación*, a aprobación da relación de propietarios e descrición dos bens e dereitos afectados.

No Sistema de Compensación, o incumprimento do prazo leva o cambio automático a *Sistema de Cooperación*, independentemente do sinalado no artigo 161.2 da LOUGA co respecto á aplicación do Sistema de Concesión de obra urbanizadora.

O esquema xeral de desenvolvemento temporal da execución do Sector especificarase no Plan de Etapas do Plan Parcial, que estabelecerá prazos para a redacción de documentos de xestión nos distintos Polígonos, redacción de Proxectos de Urbanización, inicio de obras de Urbanización, etc., respondendo a unha estratexia coherente.

En función das necesidades de solo, o Concello poderá axustar os prazos propostos. Os Proxectos de Urbanización das obras correspondentes a cada Polígono, concretarán os prazos de acordo co estabelecido no punto anterior e o dito no artigo 53 destas Normas.

Nos Sectores desenvolvidos desde o Plan Xeral, ao estaren delimitados os polígonos, as fases para os prazos sinalados son as indicadas no artigo 53.a).

Os prazos para solicitar a licenza de edificación serán os estabelecidos no artigo 55 destas Normas.

Art. 289. Réxime transitorio.

En tanto non se executen as correspondentes obras de urbanización, as condicións para edificar ou levantar outras instalacións no Solo Urbanizábel Delimitado son as expresadas no artigo 102 da LOUGA.

As obras e actuacións que supoñan un incremento do valor dos predios, como valados, plantacións non de tempada, etc. necesitarán licenza previa e non serán obxecto de indemnización. Así mesmo poderase denegar a licenza a calquera actuación que poida dificultar a execución dos plans, como movemento de terras, tendidos de conducións, etc.

Considéranse suspendidas as licenzas de parcelación.

Nas edificacións que pola entrada en vigor do presente Plan xeral de ordenación municipal queden Fóra de Ordenación pola total incompatibilidade coas determinacións da nova planificación, só se poderán autorizar obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Enténdese por total incompatibilidade aquelas que se sitúen, segundo o PXOM, en Sistemas Xerais e Sistemas Locais de espazos libres de uso e dominio público ou en ámbitos de equidistribución do Solo Urbanizábel, en tanto non se desenvolvan.

Art. 290. Cambios de titularidade.

Os propietarios afectados por Plans Parciais aprobados deberán comunicar ao Concello os posíbeis cambios de titularidade sufridos polas parcelas.

Título V

Normas Urbanísticas do Solo Rústico.

CAPÍTULO I
XERALIDADES E CATEGORÍAS.

Art. 291. Concepto.

Constitúen Solo Rústico aquelas áreas do Concello que, polas súas características naturais, ambientais, paisaxísticas ou outras consideracións semellantes, deban ser mantidas á marxe dos procesos de urbanización ou por considerarse inadecuados para un desenvolvemento urbano, de conformidade co sinalado nos artigos 15 e 32 da LOUGA., así como o disposto no Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia polo que se aproba o Plan de Ordenación do Litoral (POL.) de Galicia.

Art. 292. Núcleo de Poboación.

Considerarase que existe risco de formación de Núcleo de Poboación cando existan agrupacións de vivendas de carácter e uso rural constituída por dez ou máis edificacións, con proximidade entre elas inferior a 50 metros.

Art. 293. Categorías de Solo Rústico.

Distínguense dúas categorías de Solo Rústico:

1. Solo Rústico Especialmente Protexido (SREP), no que se distinguen as seguintes categorías:

A. Solo Rústico Especialmente Protexido: espazos naturais;
B. Solo Rústico Especialmente Protexido: costas;
C. Solo Rústico Especialmente Protexido: ribeiras, canles e augas;
D. Solo Rústico E.specialmente Protexido: interese patrimonial,artístico ou histórico;
E. Solo Rústico Especialmente Protexido: interese paisaxístico;
F. Solo Rústico Especialmente Protexido: forestal;
G. Solo Rústico Especialmente Protexido: agropecuario;
H. Solo Rústico Especialmente Protexido: infraestruturas.

2. Solo Rústico de Protección Ordinaria (SRP Ordinario).

No caso de que se dean distintas categorías de Solo Rústico para un mesmo lugar, deberán aplicarse as condicións que correspondan á protección mais restritiva.

Dentro das distintas categorías distinguíronse os distintos elementos do P.O.L. dentro do termo municipal de Marín e que afectan aquelas.

Además do exposto e dentro da clasificación correspondente do Solo Rústico, delimitáronse uns ámbitos de proteción baseados nas zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico, depósitos ou captacións.

Art. 294. Solo Rústico Especialmente Protexido (SREP).

O Solo Rústico Especialmente Protexido é aquel constituído polos terreos que, polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatíbel coa súa transformación.

A maior parte do *Solo Rústico* de Marín cualifícase de categoría *Especialmente Protexido*, dado que se considerou procedente o estabelecemento de condicións especiais relacionadas coa preservación das características naturais, produtivas e culturais, actuais e/ou potenciais, destes espazos ou lugares fronte a eventuais alteracións.

Esta clase de solo está afectada por unha cualificación que a subdivide en zonas, para cada unha delas que se estabelecen condicións específicas relacionadas coa tipoloxía edificatoria, a intensidade dos aproveitamentos e a natureza dos usos admitidos.

Art. 295. Solo Rústico Especialmente Protexido: espazos naturais

Constituido polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de Conservación da Natureza, da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna, e os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio e as normas provinciais de planificación estimen necesario protexer.

Condicións reguladoras

a) Espazos naturais.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i e 3 a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2f, 2l1, 2l2 e 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

Para autorizar os usos sinalados polo apartado 2, letra l) do artigo 33 sobre solo rústico de especial protección de espazos naturais, será necesario obter o previo informe favorábel da *Consellaría* competente en materia de especies naturais.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

b) Espazos naturais (hábitats en S.R.E.P. a costas) na zona de protección costeira do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a e 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 2e2, 2f, 2i, 2l1 e 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) Espazos naturais na zona de mellora ambiental e paisaxística do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a e 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2i, 2l1, 2l2 e 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Espazos naturais na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i e 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2f, 2l1, 2l2 e 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

e) Espazos naturais na zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c e 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1 e 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

f) Espazos naturais na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a e 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1, 2r e 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Nos ámbitos de afectacións a zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, os usos serán os indicados no artigo 298 deste documento.

No entanto, como dentro de este tipo de solo se atopa o *Espazo Natural de Cotorredondo,* segundo o Plan Hidrolóxico de Galicia-Costa (PHGC) é polo que en dito ámbito teráse en conta o sinalado nos artigos 2.74 a 2.83, cinclusive, das Normas sobre Protección, Conservación e Recuperación de Recursos e a súa contorna.

No ámbito con limitacións aeronáuticas, calquera actuación, mesmo movementos de terras, necesitará a autorización previa e vinculante da D.X. de Aviación Civil.

No espazo con afectación por incendio, resultará de aplicación, ademais do sinalado neste artigo, o indicado no 95.3 da LOUGA.

Neste tipo de chan, e antes de acometer cada unha das accións previstas polo P.X.O.M. será necesario proceder ao desenvolvemento do correspondente proceso de avaliación ambiental estratéxica ou de impacto ambiental, segundo proceda, co fin de determinar en cada caso o alcance concreto da actuación, así como sinalar aquelas medidas de prevención, mitigación e corrección de impactos asociados máis oportunos.

Art. 296. Solo Rústico Especialmente Protexido: costas.

Son aqueles terreos que están situados fóra dos Núcleos Rurais e do Solo Urbano e atópanse a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da beira do mar, agás a excepción prevista no último parágrafo do artigo 32.2.e) da LOUGA. Existen cinco praias accesíbeis en Mogor, Portocelo, Aguete, Loira e

Lapamán. Obsérvanse pequenos rochedos marítimos como o Peñón de Chirleu, o Illote Pinela ou a Illa de Santo do Mar, que con frecuencia serven como base para os niños de fauna característica deses medios.

Neste Solo Rústico de Especial Protección das Costas terase en conta o réxime estabelecido no artigo 38 da LOUGA segundo modificacións introducidas polas Leis 15/2004 e 2/2010, sen prexuízo do disposto na Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas e o Regulamento para o Desenvolvemento e Execución da citada Lei, R.D. 1471/1989, do 1 de decembro. Así mesmo, para os terreos localizados nos primeiros cen metros medidos terra dentro dende o límite interior da ribeira de mar, serán de aplicación as determinacións da Lei de Costas para o réxime de utilización do D.P.M-T e a súa servidume de protección.

Condicións reguladoras

a) Costas.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i, 3a y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2l1, 2l2, 2ñ, 2q, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Costas na zona de protección intermareal do IPOL..

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1c, 3a y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 2e2, 2l1 y 3c del mencionado artículo 46 en concordancia con el citado artículo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) Costas na zona de de protección costeira do POL

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

–

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 2e2, 2i, 2l1, 2ñ, 2q, 2r, y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Costas na zona de mellora ambiental e paisaxística do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2f 2l1, 2l2, 2ñ, 2q, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

e) Costas na zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1, 2ñ, 2q, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

f) Costas na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2i, 2l1, 2ñ, 2q, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condiciones de edificación

Se estará a lo señalado en los art. 42 y 44 de la Ley 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Condicións Urbanísticas:

O Concello e os organismos competentes poderán formular Plans Especiais de Protección co obxectivo de garantir a salvagarda, recuperación e gozo destes espazos naturais.

Nos ámbitos de afectacións a zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, os usos serán os indicados no artigo 298 deste documento.

Ademáis do sinalado, teranse en conta os artigos 2.58 a 2.73, ambos inclusive, das Normas do Plan Hidrolóxico de Galicia-Costa sobre a Calidade de Augas e Ordenación.

Art. 297. Solo Rústico Especialmente Protexido: de protección das ribeiras, canles e augas.

Constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do Solo Urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como canles naturais, ribeiras e márxes das correntes continuas ou discontinuas de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e zona de servidume.

Seguindo a clasificación hidrolóxica estabelecida no Plano Hidrolóxico de Galicia-Costa, a área onde se atopa o concello de Marín queda localizada no Sistema de Explotación nº 3 " Ría Lérez e Ría de Pontevedra", na unidade de coñecemento R16-02. A listaxe de ríos marinenses codificados no citado Plan son os seguintes: río Lameira e río Loira, e recóllense nos planos de información e clasificación os correspondentes afluentes ou regos.

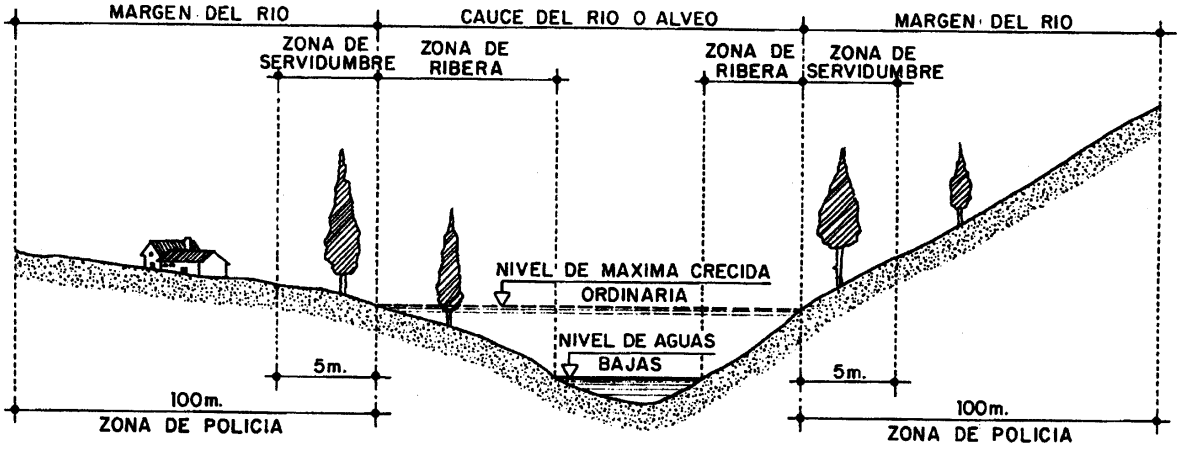
En canto ás canles, trátase dos espazos ocupados pola canle fluvial ou canle menor dos ríos que discorren polo concello de Marín, que se encargan do transporte do caudal hídrico e sólido do sistema fluvial. Por eles circulan caudais hídricos a maior parte do ano. O tipo rectilíneo e inciso do trazado da canle en sectores altitudinais elevados vaise suavizando até encontrar pequenas morfoloxías curviliñas nos sectores onde a pendente o permite e especialmente na conca baixa do río Loira.

Igualmente Marín conta con espazos fluviais naturais, semi-naturais e escasamente naturais xunto aos zonas das localidades. O valor que cobran os estreitos soutos e ribeiras radica na excepcionalidade da vexetación que conteñen e a súa singularidade paisaxística. De aí que se definiron en liñas xerais unhas zonas de protección de 100 metros. No entanto, este criterio varía cando:

- Se atopen dentro da zona de 100 metros, estradas paralelas á canle: a zona se estreita até o límite coa estrada.
- Se atopen dentro da zona de 100 metros Solos de Núcleo Rural, Zonas de Expansión our Solos Urbanizábels Delimitados, que, segundo o caso:
  g) Estreitarase a zona de protección até o límite dos ditos solos, cando os límites se atopen a máis de 30 m. da canle, medida a ambas as marxes.
  h) Sinalarase como zona de policía máxima unha distancia de 30 m. dende a canle a ambas as marxes, cando a zona de policía afecta a este tipo de solos.

No entanto o exposto, nos planos de clasificación grafáronse as zonas de policía, coincidan ou non con este tipo de solo, polas razóns expostas, co fin da preceptiva solicitude de ampliación. Así mesmo, procedeuse a indicar para este tipo de solo a matriz sobre a que se encontra; é dicir, o tipo orixinario sobre o que actúa a protección, podendo ser forestal, agrícola, ordinario ou paisaxístico.

Servidumes hidrográficas



Condicións reguladoras

a) Ribeiras, canles e augas.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 2f, 2i, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2l1, 2ñ y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Ribeiras, canles e augas na zona de protección costeira do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a, y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 2e2, 2i, 2l1, 2ñ, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) *Ribeiras, canles e augas na zona de mellora ambiental e paisaxística do POL.*

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1, 2ñ y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Ribeiras, canles e augas na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

–

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1, 2ñ, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

e) Ribeiras, canles e augas na zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

–

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1, 2ñ, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

f) Ribeiras, canles e augas na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

–

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e2, 2f, 2i, 2l1, 2ñ, 2r y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Naquelas edificacións que, á entrada en vigor da presente normativa, se atopen dentro da zona de afectación, poderán realizarse obras de mantemento e consolidación estrutural e funcional, mais nunca ampliación, previo informe da *Consellaría de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible*, por medio de Augas de Galicia.

Nos ámbitos de afectacións a zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, os usos serán os indicados no artigo 298 deste documento.

Ademáis, calquera actuación deberá aterse ao disposto nos artigos 2.34 a 2.45, ambos inclusive, das Normas do Plan Hidrolóxico de Galicia-Costa sobre Estudos, Actuacións e Obras para previr e evitar danos debidos a inundaciones e outros fenómenos hidráulicos.

Art. 298. Solo Rústico Especialmente Protexido: interese patrimonial, artístico ou histórico.

Zonas e/ou situacións que están contempladas na planificación ou na lexislación sectorial que lles sexa de aplicación. Recóllense nos planos 1:2.000.

Condicións reguladoras

a) Interese patrimonial, artístico ou histórico.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 2e1, 2e2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Interese patrimonial, artístico ou histórico na zona de protección costeira do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 3a y 3b do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 2e2 y 2i y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) Interese patrimonial, artístico ou histórico na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 2e1, 2e2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Interese patrimonial, artístico ou históricona zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 2e2, 2i y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Ademais, atenderase ao disposto, como norma xeral, no capítulo VI do título II destas Normas Urbanísticas, con informe preceptivo da *Consellaría de Cultura e Turismo*. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Art. 299. Solo Rústico Especialmente Protexido: interese paisaxístico.

Constituído polos terreos lindeiros coas estradas e demais vías públicas, exteriores aos núcleos rurais e ao Solo Urbano, que ofrecen vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, dos monumentos ou edificacións de singular valor, así como os accesos a fitos paisaxísticos significativos e os propios fitos. Trátase polo xeral de tramos de estrada con excepcionais vistas as Rías Baixas, ou ben aqueles espazos como determinadas chairas en zonas altas, solos, que adquiren a súa condición de mirador cara ao espazo inmediato.

No entanto o indicado, malia a existencia de zonas que merecen esta clasificación, só se consideraron aqueles espazos que non foran absorbidos ou superpostos por outras calificacións que o Plan Xeral considerou prioritarias, segundo o exposto na súa Memoria.

Condicións reguladoras

a) Interese paisaxístico.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Interese paisaxístico na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2e1, 2e2, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Art. 300. Solo Rústico Especialmente Protexido: forestal.

Constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que conteñen masas arbóreas que deben ser protexidas por razóns ecolóxicas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións, así como por aquelas áreas que sufriron para os efectos do lume a partir da entrada en vigor da presente normativa ou nos cinco anos anteriores a esta. Tamén quedan incluídos os montes públicos e os montes veciñais en mancomún, en tanto non se declare a súa desafectación pola Administración competente.

No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais, prohíbese o emprego de especies estrañas ao respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico (por exemplo, o eucalipto). Toda intervención relacionada con apertura de vías forestais, contralumes, cortas de arboredo e similares, estará suxeita a licenza e a tutela dos organismos competentes e do Concello.

Os propietarios dos terreos, deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións de que foren naturalmente susceptíbeis, de acordo coas disposicións do organismo competente. En calquera caso seguiranse as seguintes regras:

- A solicitude de autorización para a corta incluirá a descrición das condicións da entresaca, non sendo autorizábel a corta a matarrasa.
- Previo á tala, o Concello sinalará as árbores que poden ser taladas de conformidade coa licenza.
- As novas plantacións de eucaliptos que supoñan máis de 1 Ha.. en masa continua deberán solicitar autorización de plantación ao Concello. Non se permitirán novas plantacións de eucaliptos nos casos:
  a. En terreos ocupados por especies autóctonas.
  b. En terreos ocupados por masas frondosas.
  c. Nunha franxa de 100 mts a partir da liña límite deste tipo de solo con calquera outro lindeiro. De existiren estas plantacións disporase dun prazo máximo de 5 anos, a partir da aprobación deste Plan, para substituílos, en todo caso, por outra masa de especies autóctonas.

Quedan prohibidas as nivelacións do terreo que modifiquen as características naturais do solo e alteran a paisaxe.

Condicións reguladoras

a) Forestal.

- Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

- Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 2a1, 2a2, 2a3, 2b, 2c, 2d, 2e1, 2e2, 2g1a, 2g1b, 2g2, 2g3, 2h, 2j1, 2j2, 2k, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección, así como as actividades relacionadas no apartado 1, letra e).
-

- Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Forestal na zona de ordenación do POL.

- Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

- Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 2a1, 2a2, 2a3, 2b, 2c, 2d, 2e1, 2e2, 2g1a, 2g1b, 2g2, 2g3, 2h, 2j1, 2j2, 2k, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección, así como as actividades relacionadas no apartado 1, letra e).

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) Forestal na zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2a1, 2a3, 2e2, 2f, 2i, 2j1, 2j2, 2l1 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Forestal na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2b, 2c, 2d, 2e2, 2g1a, 2g2, 2j1, 2l1, y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos42, 43 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Nos terreos do ámbito do Sistema xeral (Alto de Xosé Libón e Coto de Penizas) sinalados en planos EGOT-2 a 5, en tanto non pasen a titularidade pública, só se permitirán os usos do parágrafo 1 do artigo 33 recollidos nas condicións reguladoras, agás o parágrafo e e as instalación necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións e redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica.

Art. 301. Solo Rústico Especialmente Protexido: agropecuario.

Constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira do municipio e por aqueles que sexan obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da presente normativa.

Condicións reguladoras

a) Agropecuario.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 2a1, 2a2, 2a3, 2b, 2d, 2e1, 2e2, 2h, 2j1, 2j2, 2k, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Agropecuario na zona de mellora ambiental e paisaxística do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 2a1, 2a2, 2a3, 2b, 2d, 2e2, 2f, 2h, 2j1, 2j2, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) Agropecuario na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 2a1, 2a2, 2a3, 2b, 2d, 2e1, 2e2, 2h, 2j1, 2j2, 2k, 2l1, 2l2 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Agropecuario en zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2a1, 2a3, 2e2, 2f, 2i, 2j1, 2j2, 2l1 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

e) Agropecuario na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2b, 2d, 2e2, 2j1, 2l1 y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

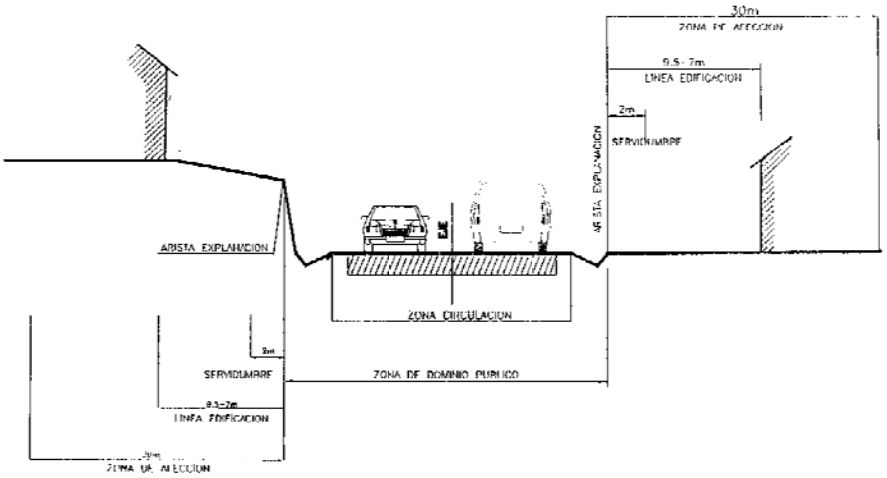
Estarase ao sinalado nos artigos 42, 43e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

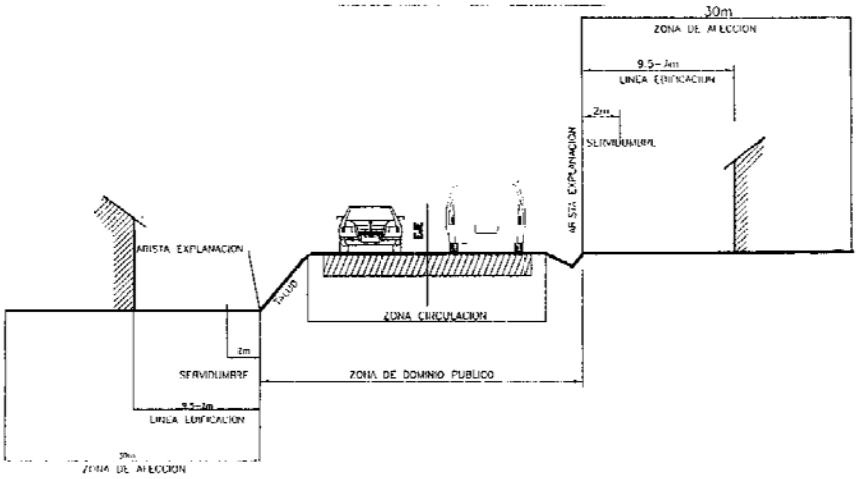
Art. 302. Solo Rústico Especialmente Protexido: Infraestruturas (SREP I).

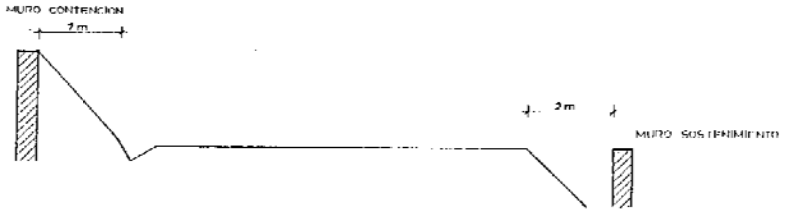
Vías de comunicación

– Grafáronse os límites das zonas afectadas pola aplicación das lexislacións estatal e autonómica, segundo indican as prescricións legais que se reproducen máis abaixo para cada clase de vía. Estarase, por tanto, ao disposto para o Solo Rústico que corresponda, segundo planos, e á lexislación sectorial de estradas, xa sexa autonómica ou estatal. As vías afectadas son a PO-11, VRG.4.4., PO-551, PO-546, PO-313, EP-1202, EP-1203, EP-1204, EP-1206 e EP-0019 sendo preceptivo requirir informe, que será vinculante.

– Na estrada estatal, estarase ao sinalado na Lei 25/1998, do 29 de xullo, de Estradas e no R.D. 1812/1994, do 2 de setembro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas e, en concreto ao Capítulo III, en canto ás limitacións da propiedade, e ao Capítulo IV, en canto ás travesías e viarios arteriais da Lei, e Título III e IV do Regulamento.

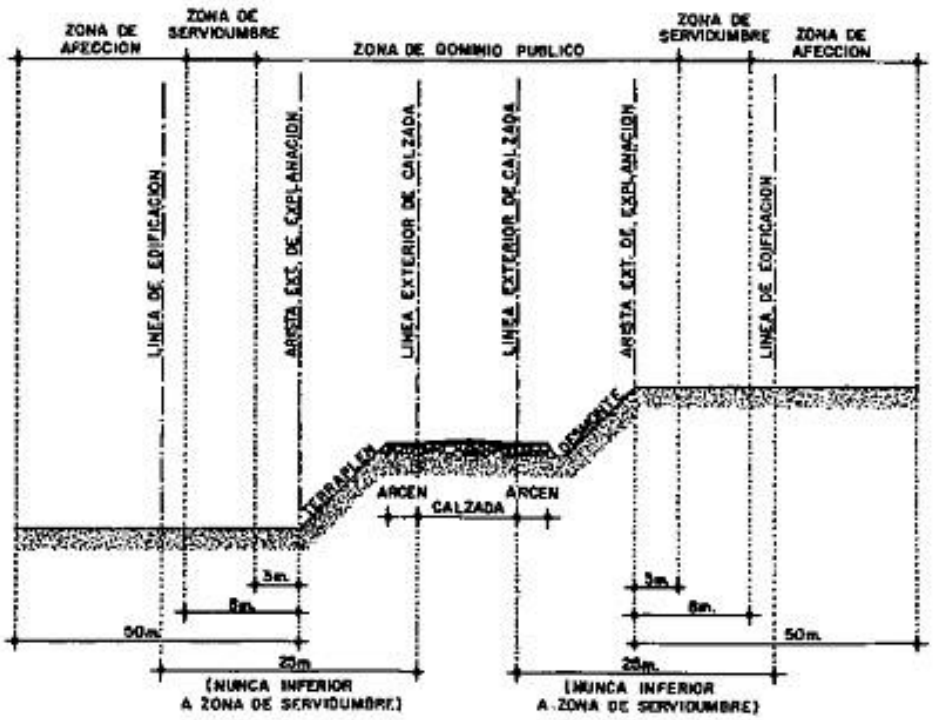




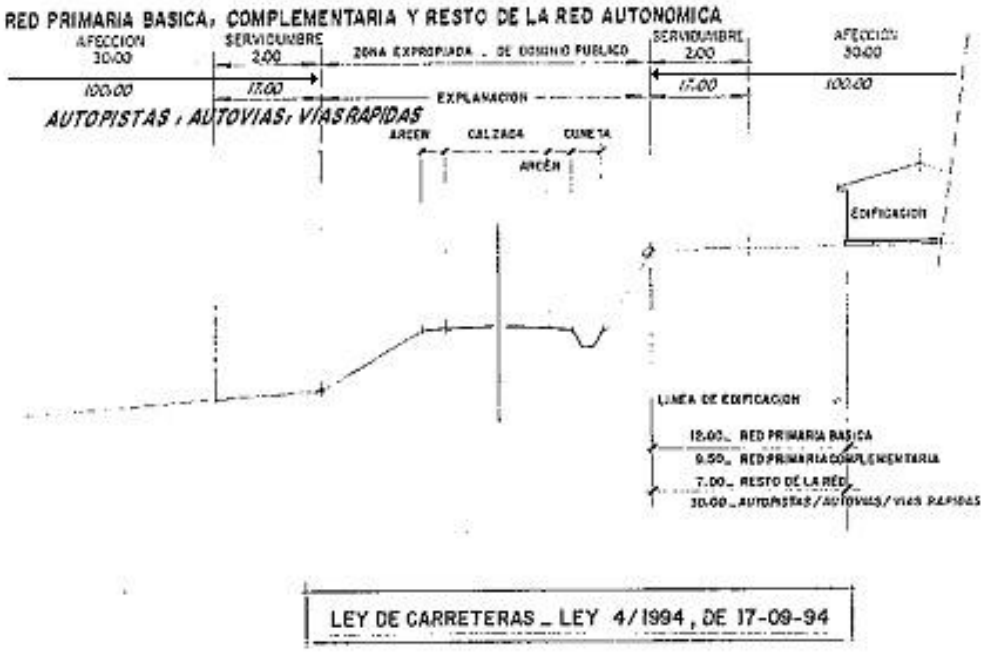


CIERRE OPACO	≤ 1 m.	2 m.	ARISTA
" "	> 1 m	7 m.	ARISTA
CIERRE TRASLUCIDO		2 m.	ARISTA

Estradas Estatais



Estradas Autonómicas



LEY DE CARRETERAS - LEY 4/1994, DE 17-09-94

– Nas estradas autonómicas é de aplicación a Lei 4/1994, do 14 de setembro, de Estradas de Galicia e en concreto o sinalado nas Seccións 1ª e 2ª do Capítulo III, en canto ao uso e defensa das estradas e o Capítulo IV en canto a travesías e tramos urbanos. A liña de peche das parcelas será de 8 m. medidos desde o eixo, a cada marxe, na PO-551; na PO-313 será de 6 m. medido nas mesmas condicións.

– Nas estradas provinciais estarase ao sinalado na "Ordenanza reguladora ao uso e defensa das estradas provinciais" publicada no B.O.P. do 16 de xaneiro de 1996. A liña de peche das parcelas será de 6 m. medidos desde eixo, a cada marxe, en todas as estradas co antenúmero EP que se atopen no termo municipal.

– Naquelas edificacións que, á entrada en vigor da presente normativa, se atopen dentro da zona de afectación, poderán realizarse obras de mantemento e consolidación estrutural e funcional, mais nunca ampliación, previo informe da Demarcación ou Servizo de Estradas correspondente, que será vinculante.

En canto ás vías de comunicación de titularidade municipal, fixarase unha liña de peche de parcelas en ambas as marxes, medida desde o eixe da vía de que se trate, de 8 metros nas que constitúan o Sistema Xeral de Comunicacións, e de 6 metros no resto.

Redes de auga e redes de saneamento.

Co fin de salvagardar as conducións, sobre todo de abastecemento de auga, sinaláronse en planos unhas zonas de protección en ambas as marxes das conducións de abastecemento e seaneamento.

Independentemente das condicións reguladoras sobre os usos e as condicións de edificación, deberase cumprir o seguinte:

- *Toda edificación destinada a vivenda ou estancia de personas* deberá contar con subministración de auga co caudal mínimo necesario para a actividade e as condicións de potabilidade determinadas pola autoridade sanitaria competente.
- A*s augas residuais deben conducirse ás* redes xerais de saneamento, se existen, ou a pozos absorbentes previa depuración de fosas sépticas ou plantas depuradoras, segundo o carácter da actividade que as xenera.
- *Queda prohibido* o vertido de augas residuais a canles públicas, barrancos ou acequias.
- *Para controlar os perigos de contaminación***,** a separación mínima entre un pozo absorbente de augas residuais e outro de abastecemento de auga non deberá ser inferior a 20 m.
- *Todo vertido procedente de actividades gandeiras, extractivas ou industriais* que poida conter elementos non biodegradábeis, deberá contar cun sistema previo de autodepuración segundo regule e aprobe o organismo competente.

Liñas eléctricas.

As construcións, instalacións e plantacións na veciñanza das liñas eléctricas de alta tensión estarán suxeitas ás servidumes determinadas polo Regulamento de Liñas Eléctricas de Alta Tensión, así como pola Lei de Expropiación Forzosa en materia de instalacións eléctricas e o seu Regulamento. Porén, do sinalado, recolléronse unhas zonas de protección variando a súa lonxitude baseada en que se traten de alta ou media tensión.

Condicións reguladoras

a) Infraestructuras.

– Usos *permitidos* por pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2d, 2f y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

b) Infraestructuras na zona de mellora ambiental e paisaxística do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2d, 2f y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

c) Infraestructuras na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2d, 2f y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

d) Infraestructuras na zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2f, 2i y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

e) Infraestructuras na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– Usos *autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 2d, 2f, 2i y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33, sempre que non implique a transformación urbanística do solo, nin lesione os valores obxecto de protección.

– Usos *prohibidos*: Todos os demais.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010.

Art. 303. Solo Rústico de Protección Ordinaria.

Esta clase de solo constitúeno os terreos que a planificación urbanística ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, en razón ás súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que conlevaría a súa urbanización ou os riscos naturais ou tecnolóxicos (Lei 9/2002).

No caso de Marín, constitúen esta categoría aqueles espazos rústicos non cualificados como *Especialmente Protexidos* que estean vinculados a usos existentes que exclúan a dedicación agraria ou estean afectados por vías de comunicación. Localízase maioritariamente nas marxes da estrada VRG.4.4., así como, a menor escala, na PO-313 e PO-551.

Condicións reguladoras:

a) Protección ordinaria.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 1i, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– *Usos autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: O resto dos usos relacionados no artigo 46 do Decreto20/2011, de 10 de febreiro, d Xunta de Galicia.

b) Protección ordinaria na zona de mellora ambiental e paisaxística do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– *Usos autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 1e, 1f, 1h, 1i, 2a1, 2a2,2b, 2c, 2d, 2e2, 2f, 2g1a, 2g1b, 2g2, 2h, 2i, 2j1,2j2, 2l1, 2l2, 2m, 2n, 2ñ y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– *Usos prohibidos*: Todos os demais.

c) Protección ordinaria na zona de ordenación do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c, 2f, 2i y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010..

– – *Usos autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1d, 1e, 1f, 1h, 1i, 2a1, 2a2, 2a3, 2b, 2c, 2d, 2e1, 2e2, 2f, 2g1a, 2g1b, 2g2, 2h, 2i, 2j1,2j2, 2k,2l1, 2l2, 2m, 2n, 2ñ y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– *Usos prohibidos*: Todos os demais.

d) Protección ordinaria na zona de corredor do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– *Usos autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1f, 1h, 1i, 2a1, 2a3, 2e2, 2f, 2i, 2j1,2j2, 2l1, 2m, 2n, 2ñ y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– *Usos prohibidos*: Todos os demais.

e) Protección ordinaria na zona de espazos de interese do POL.

– Usos *permitidos* pola licenza municipal: Os relacionados nas letras 1b1, 1b2, 1c y 3a do artigo 46 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, da Xunta de Galicia, en concordancia co artigo 33 da Lei 9/2002 e as súas modificacións a través das Leis 15/2004, 6/2007 e 2/2010.

– – *Usos autorizábeis* pola Comunidade Autónoma: Os relacionados nas letras 1a1, 1a2, 1f, 1h, 1i, 2b, 2c, 2d,, 2e2, 2f, 2g1a, 2g2, 2i, 2j1,2l1, 2m, 2n, 2ñ y 3c do mencionado artigo 46 en concordancia co citado artigo 33.

– *Usos prohibidos*: Todos los demás.

Condicións de edificación

Estarase ao sinalado nos artigos 42, 43 e 44 da Lei 9/2002 e as súas modificacións das Leis 15/2004 e 2/2010. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no punto 1 do art. 106 da citada Lei, agás que normativamente se indiquen outros parámetros superiores ou informes sectoriais vinculantes.

Art. 304. Sistemas Xerais e Dotacións Privadas

Os usos e condicións de edificación serán os recollidos para o solo rústico que constitúa a matriz na que se asentarán. No entanto, e excepcionalmente, poderán tener outras condicións de edificación, se así o requirise a lexislación sectorial para aplicar na edificación, coa previa autorización da Xunta de Galicia.

Art. 305. Réxime transitorio

Naquelas edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico existentes, situadas en calquera categoría de Solo Rústico, unha vez obtida a autorización autonómica, de conformidade co artigo 41 da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004, permitirase a reconstrución e rehabilitación, poidendo ser destinadas a vivendas e usos residenciais, a actividades turísticas e estacionais, ou de equipamentos de interese público, debéndose respectar o volumen preexistente e a composición volumétrica orixinal, podéndose, probando motivos xustificados, ampliar incluso nun volume independente do volume orixinario, sen superar o 10% e excepcionalmente até o 50%, cumprindo as condicións dos artigos 42 e 44 das citadas Leis.

Así mesmo, atenderase ao disposto nas Disposicións Transitorias Décimo Primeira e Décimo Segunda da Lei 9/2002, modificada polas Leis 6/2008, de modificación e medidas urxentes en materia de vivenda e solo, e 3/2008, de Ordenación da Minería en Galicia.

Para o resto de construcións que se atopen fóra de ordenación, mais executadas de conformidade coa legalidade vixente no momento da súa construción, ou que transcorrese o tempo fixado na lexislación vixente para a reposición da legalidade urbanística, e sempre que sexan parcialmente incompatíbeis coa planificación xeral, poderán ser obxecto de consolidación, rehabilitación, reparación ou mellora das súas condicións hixiénicas ou estéticas, sen cambiar o uso (agás almacéns, en cuxo caso permítese o cambio de actividade, mantendo o uso de almacén), nin aumentar o volume.

Nas construcións fóra de ordenación, considérase que existe total incompatibilidade cando se sitúen en sistemas xerais de espazos libres de uso e dominio públicos, ou dotacións públicas propostas

Título VI:

Normas Urbanísticas do Solo Urbanizábel Non Delimitado

CAPÍTULO I:

DETERMINACIÓNS EN SOLO URBANIZÁBEL NON DELIMITADO

Art. 306. Elementos do solo urbanizábel non delimitado.

Son elementos constituíntes do solo urbanizábel non delimitado aqueles terreos nos que non se dan ningunha das seguintes circunstancias:

1. Que estean sometidos a algún réxime especial de protección incompatíbel coa súa transformación por algún instrumento de ordenación territorial, pola lexislación sectorial ou por este PXOM.
2. Que estando sometido na actualidade a algún réxime de protección, esta non impide que desde o PXOM se poida proceder á súa transformación, tras unha análise pormenorizada.
3. Que as súas características xeotécnicas ou morfolóxicas desaconsellen o seu destino a aproveitamentos urbanísticos.
4. Que non teñan a condición de urbanos.
5. Que non estean recollidos no Programa de actuación do presente Plan.

Sinálanse graficamente os terreos así clasificados no xogo de planos indicado no artigo 24. Para poder precisar as condicións da súa urbanización dividiuse a totalidade desta categoría de solo en cinco áreas.

Art. 307. Réxime urbanístico aplicábel.

Os terrenos considerados como solo urbanizábel non delimitado poden ser obxecto de urbanización de se dar algunha das seguintes circunstancias:

- Por iniciativa do propio Concello, previo estudo xustificativo da insuficiencia de previsión do Programa.
- Por iniciativa particular, previo convenio urbanístico co Concello.
- Por iniciativa da Xunta de Galicia.
- Pola súa incorporación ao Programa de actuación do Plan como solo urbanizábel delimitado.
- Se ao se revisar o Plan por darse as circunstancias do artigo 93 da LOUGA se inclúen noutras categorías ou clase de solo.

En tanto non se dean os supostos anteriores, o réxime aplicábel será idéntico ao do solo Rústico, coas particularidades expresadas no artigo 312 do presente documento.

Art. 308. Áreas do Solo Urbanizábel Non Delimitado.

Recóllense neste artigo as disposicións referentes ás distintas áreas canto a superficie, usos dominantes, intensidades máximas, tamaño mínimo dos sectores e outras determinacións.

Estes aspectos deben considerarse perfeccionábeis polo Concello mediante a redacción de Directrices de planificación, proxectos de trazado de infraestruturas, etc.

S.U.N.D. – 1 ➔ VIÑAS BRANCAS – OESTE			
Superficie:	135.950,51 m²s	*Uso Dominante:*	Residencial xenérico
Edificabilidade:	40.500,00 m²t	*Sectorización:*	Maior ou igual a 30.000,00 m²
Prazo máximo:	Non se poderá presentar o Plan de Sectorización, sen se ter concluído o desenvolvemento (equidistribución, cesión e urbanización) del Sector R-2		
Ámbito de equidistribución	Segundo Plan de Sectorización	*Sistema de Actuación:*	Compensación
Observacións:	➔ Existe un S.G. Dotacional (S.G. 24), que deberá terse en conta á hora de elaborar o Plan de Sectorización. ➔ Sobre os usos permitidos e prohibidos atenderase ao sinalado no artigo 48 deste documento. ➔ Atenderase ao sinalado no artigo 47. ➔ En tanto non se desenvolva será de aplicación o réxime do SREP de Ribeiras, canles e augas na zona de servidume e policía recollida en planos e do SREP Agropecuario no resto. ➔ De se confirmar a execución do Plan Sectorial da Vivenda previsto, o sistema de actuación e o prazo poderán cambiarse, sen que isto supoña modificación do plan xeral. ➔ No desenvolvemento terase en conta o sinalado no art. 271. ➔ As conexión coas distintas infraestruturas Terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, segundo o indicado no Art. 58 da LOUGA. ➔ As liñas eléctricas, que atravesan o ámbito, deberán soterrarse.		

S.U.N.D. – 2 ➔ VIÑAS BRANCAS – ESTE			
Superficie:	39.594,59 m²s	*Uso Dominante:*	Residencial xenérico
Edificabilidade:	11.750,00 m²t	*Sectorización:*	Un soio sector
Prazo máximo:	Non se poderá presentar o Plan de Sectorización, sen se ter concluído o desenvolvemento (equidistribución, cesión e urbanización) del Sector R-2		
Ámbito de equidistribución	Segundo Plan de Sectorización	*Sistema de Actuación:*	Compensación
Observacións:	➔ Sobre os usos permitidos e prohibidos cumprirá aterse ao sinalado no artigo 48 de este documento. ➔ Cumprirá aterse ao sinalado no artigo 47 da LOUGA. ➔ En tanto non se desenvolva cumprirá aterse ao réxime do SREP de ribeiras, canles e augas na zona de policía recollida en planos, e do SREP Agropecuario no resto ➔ No desenvolvemento terase en conta o sinalado no art. 271. ➔ As conexión coas distintas infraestruturas Terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, segundo o indicado no Art. 58 da LOUGA. ➔ As liñas eléctricas, que atravesan o ámbito, deberán soterrarse.		

S.U.N.D. – 3 ➔ BOUZA			
Superficie:	20.182,44 m²s	*Uso Dominante:*	Residencial unifamiliar
Edificabilidade:	6.000,00 m²t	*Sectorización:*	Un soio sector
Prazo máximo:	Non se poderá presentar o Plan de Sectorización, sen se ter concluído o desenvolvemento (equidistribución, cesión e urbanización) do SUNC P-24 e SUNC P-25.		
Ámbito de equidistribución	Segundo Plan de Sectorización	*Sistema de Actuación:*	Compensación
Observacións:	➔ Sobre os usos permitidos e prohibidos cumprirá aterse ao sinalado no artigo 48 de este documento. ➔ Cumprirá aterse ao sinalado no artigo 47 da LOUGA ➔ En tanto non se desenvolva cumprirá aterse ao réxime del SREP Agropecuario. ➔ No desenvolvemento terase en conta o sinalado no art. 271. ➔ As conexión coas distintas infraestruturas Terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, segundo o indicado no Art. 58 da LOUGA.		

S.U.N.D. – 4 ➔ AGUETE			
Superficie:	18.730,43 m²s	*Uso Dominante:*	Residencial unifamiliar
Edificabilidade:	5.500,00 m²t	*Sectorización:*	Un solo Sector
Prazo máximo:	Non se poderá presentar o Plan de Sectorización, sen se ter concluído o desenvolvemento (equidistribución, cesión e urbanización) del Sector RHT-2		
Ámbito de equidistribución	Segundo Plan de Sectorización	*Sistema de Actuación:*	Compensación
Observacións:	➔ Sobre os usos permitidos e prohibidos cumprirá aterse ao sinalado no artigo 48 de este documento. ➔ Cumprirá aterse ao sinalado no artigo 47 da LOUGA ➔ En tanto non se desenvolva cumprirá aterse ao réxime del SREP Agropecuario ➔ No desenvolvemento terase en conta o sinalado no art. 271. ➔ As conexión coas distintas infraestruturas Terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, segundo o indicado no Art. 58 da LOUGA. ➔ Dada la situación y con el fin de adecuar y conseguir la armonización paisajística, se deberán redactar unas Ordenanzas específicas, que complementen las reflejadas en las presentes Normas Urbanísticas en cuanto a condiciones estéticas de cierres y espacios libres de uso y dominio públicos y privados.		

Para o desenvolvemento deste chan conforme aos principios do Plan de Ordenación do Litoral, este deberá prestar especial atención aos seguintes elementos, de conformidade co indicado no artigo 61 do P.O.L.

1. Contención na ocupación do solo.	6. Adecuación morfotipológica.
2. Adaptación ao relieve.	7. Protección do carácter do núcleo de identidade litoral (N.I.L.).
3. Naturalización do tratamento da urbanización.	
4. Fomento da conectividade e permeabilidade.	8. Consecución de nodos urbanos.
5. Adecuación dos espazos libres.	9. Tratamento de fachada marítima.
Está na franxa de 500m. O desenvolvemento farase sobre a base da elaboración previa dun Estudo de Impacto e Integración Paisaxística (ver tomo de Memoria sobre uso dominante e aproveitamento tipo).	

Así mesmo deberán terse en conta os seguintes condicionantes:

1. O mantemento do uso agrario actual en tanto en canto non se desenvolva.
2. A previsión de desenvolvemento da zona e polo tanto a súa clasificación como Solo Urbanizable No Delimitado realízase co fin de completar a trama urbana que constitúe o solo urbano de Seixo na zona de Aguete. Dada o orografía existente así como a situación do ámbito con respecto ao solo xa consolidado e polo tanto as edificacións existentes, o impacto visual da costa existe polo que deberá procurarse ter moi en conta o elemento 9 do cadro precedente. É por iso, que dado que o P.O.L. sitúa estes terreos no ámbito da área de mellora ambiental e paisaxística, deberá procurarse, tal e como se recoñece no punto 5.1.2 do Capítulo I do Título IV do P.O.L. (Modelo), efectuar actuacións que permitan colaborar a transformar estes ámbitos en paisaxes de calidade.
3. O seu desenvolvemento non será posible ata en tanto en canto non se desenvolvese o Sector RHT-2, o cal ten un prazo máximo de 120 meses. A iso deberá unirse o feito de que todos os Solos Urbanos No Consolidados previstos en Seixo estean desenvolvidos e urbanizados.

S.U.N.D. – 5 ➜ LAGOA

Superficie:	56.489,90 m²s	*Uso Dominante:*	Residencial unifamiliar
Edificabilidade:	16.750,00 m²t	*Sectorización:*	Maior ou igual a 20.000,00 m²
Prazo máximo:	Se poderá presentar o Plan de Sectorización, sen se ter concluído o desenvolvemento (equidistribución, cesión e urbanización) del Sector RHT-2		
Ámbito de equidistribución	Segundo Plan de Sectorización	*Sistema de Actuación:*	Compensación
Observacións:	➜ Sobre os usos permitidos e prohibidos cumprirá aterse ao sinalado no artigo 48 de este documento. ➜ Cumprirá aterse ao sinalado no artigo 47 da LOUGA ➜ En tanto non se desenvolva cumprirá aterse ao réxime del SREP Agropecuario ➜ No desenvolvemento terase en conta o sinalado no art. 271. ➜ Dada a proximidade do núcleo rural de Aguete, terase en conta o indicado no Art. 326. ➜ As conexión coas distintas infraestruturas Terán en conta as redes recollidas na documentación gráfica, segundo o indicado no Art. 58 da LOUGA.		

Para o desenvolvemento deste chan conforme aos principios do Plan de Ordenación do Litoral, este deberá prestar especial atención aos seguintes elementos, de conformidade co indicado no artigo 61 do P.O.L.

1. Contención na ocupación do solo.	6. Adecuación morfotipológica.
2. Adaptación ao relieve.	7. Protección do carácter del N.I.L..
3. Naturalización do tratamento da urbanización.	8. Consecución de nodos urbanos.
4. Fomento da conectividade e permeabilidade.	9. Tratamento de fachada marítima
5. Adecuación dos espazos libres.	10. Valor do fondo escénico da paixaje litoral.
Está na franxa de 500m. e estarase ao sinalado no anexo de Unidades de Paisaxe e Áreas de Recualificación desta normativa. O desenvolvemento, que se considera prioritario dada a súa situación e características propias e do ámbito, se fará sobre a base da elaboración previa dun Estudo de Impacto e Integración Paisaxística (ver tomo de Memoria sobre uso dominante e aproveitamento tipo), recomendándose adiantalo no tempo.	

Art. 309. Actuacións en solo urbanizábel non delimitado.

As actuacións urbanísticas nesta categoría de solo iniciaranse coa redacción do Plan de sectorización. Neste documento definiranse as determinacións sinaladas no artigo 66 da LOUGA.

Art. 310. Configuración de sectores.

A delimitación de sectores nesta categoría de solo debe responder a criterios de racionalidade no seu tamaño, forma e afectación ao resto da área non delimitada, non condicionando as delimitacións futuras. Prestaráselle especial atención á inserción na estrutura xeral do territorio, tanto do sector en si como das infraestruturas exteriores de conexión, que se formularán desde esa concepción de globalidade.

Art. 311. Desenvolvemento dos sectores.

De xeito semellante ao estabelecido para o solo urbanizábel delimitado, o plan parcial desenvolverá con precisión a ordenación respectando os parámetros xerais do sector definidos na súa delimitación: división en zonas, uso dominante, aproveitamento máximo, número máximo de vivendas, indicacións xerais de ordenación, etc.

A asignación de usos farase dentro dos definidos como posíbeis no Cadro de afinidade e incompatibilidade. Aplicaranse as limitacións do título IV referidas a determinacións xerais, aproveitamento urbanístico, control da intensidade dos usos compatíbeis e normas para a redacción de plans parciais.

Se estará a lo indicado en el Art. 18 y fichas de ordenación de los equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos sobre lo dispuesto respecto del ahorro energético y aplicación de energías renovables o alternativas, limpias y de bajo consumo.

A ordenación do sector farase de acordo cos criterios xerais de continuidade e coherencia da trama urbana, seguindo as directrices dos Plans de Sectorización.

Art. 312. Réxime transitorio.

En tanto non se redacte o Plan de Sectorización correspondente, o réxime aplicábel é o desenvolvido no título precedente para o solo Rústico da zona onde se sitúe, sendo neste caso Agropecuaria. Tras a delimitación do sector deberase ater ao disposto no artigo 289 para o solo urbanizábel delimitado.

Para actividades e construcións xa existentes, atenderase ao regulado no artigo 305 deste documento.

Título VII
Dominio Público Marítimo - Terrestre.

Art. 313. Solo baixo influencia do Dominio Público Marítimo-Terrestre.

Son aqueles terreos que, independentemente da clasificación que este PXOM lles outorgou, atópanse dentro do dominio público marítimo-terrestre, así como das servidumes de tránsito e de protección tipificadas na Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas e no Reglamento para o Desenvolvemento e Execución da citada Lei, aprobado por R.D. 1471/1989, do 1 de decembro, recolléndose na documentación gráfica, todo iso independentemente de considerar que, ante calquera desaxuste na representación das liñas de ribeira de mar, deslinde do dominio público marítimo terrestre, servidume de protección, prevalecerán os planos de deslinde sobre os reflectidos nos planos do Plan Xeral de Ordenación Municipal. Respecto á utilización do dominio público marítimo terrestre aplicarase o disposto no Título III da Lei de Costas, sendo preceptivo o informe vinculante da Dirección Xeral de Costas, en virtude das Sentenzas do Tribunal Constitucional (STC 149/1991 e STC 198/1991).

A *servidume de tránsito* recaerá sobre unha franxa de 6 metros, medidos terra adentro a partir do límite interior da beira do mar. Esta zona deberá deixarse permanentemente expedita para o paso público peonil e para os vehículos de vixilancia e salvamento, agás en espazos especialmente protexidos. En lugares de tránsito difícil ou perigoso a dita anchura poderá ampilarse no que resulte necesario, até un máximo de 20 metros. Esta zona poderá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar no dominio público marítimo-terrestre. En tal caso substituirase a zona de servidume por outra nova en condicións análogas, nas formas que se sinale pola Administración do Estado. Tamén poderá ser ocupada para a construción de paseos marítimos.

A *servidume de protección* recaerá sobre unha zona de 100 metros medida terra adentro desde o límite interior da beira do mar. Esta zona poderá ser ampliada pola Administración do Estado de acordo coa Xunta de Galicia e o Concello de Marín, até un máximo doutros 100 metros, cando sexa necesario para asegurar a efectividade da servidume, en atención ás peculiaridades do tramo de costa de que se trate. Nesta zona poderán realizarse sen necesidade de autorización cultivos e plantacións, sen prexuízo do estabelecido para a zona de servidume de tránsito. Nos primeiros 20 metros desta zona poderán depositarse temporalmente obxectos ou materiais lanzados polo mar e realizar operacións de salvamento marítimo; non poderán levarse a cabo pechamentos ou valados, coa excepción de pechamentos opacos até unha altura máxima dun metro e debendo ser diáfanos por encima da dita altura con, polo menos, un 80 por 100 de ocos, agás que se empreguen elementos vexetais vivos. Así mesmo poderán autorizarse valados vinculados aos de concesións no dominio público marítimo-terrestre coas características que se determinen no título concesional.

Usos prohibidos:

a) Edificacións destinadas a residencia ou habitación, incluíndo as hoteleiras, calquera que sexa o seu réxime de explotación. Excluiranse desta prohibición, os campamentos debidamente autorizados con instalacións desmontábeis.

b) Construción ou modificación de vías de transporte interurbanas (entenderase para aquelas cuxo trazado discorra lonxitudinalmente ao longo da zona de servidume de protección, quedando exceptuadas da dita prohibición aqueloutras nas que a súa incidencia sexa transversal, accidental ou puntual) e as de intensidade de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual no caso de estradas, así como das súas áreas de servizo.

c) As actividades que impliquen destrución de depósitos de áridos. Non se entenden incluídos na prohibición o aproveitamento dos miemos para a súa aportación ás praias.

d) O tendido aéreo de liñas eléctricas de alta tensión.

e) O vertido de residuos sólidos, cascallos e augas residuais sen depuración.

f) A publicidade a través de carteis ou valados ou por medios acústicos o audiovisuais:

Non se considerarán prohibidos os rótulos indicadores de estabelecementos, sempre que se coloquen na súa fachada e non supoñan unha redución do campo visual.

Usos Autorizábeis:

- Con carácter ordinario só se permitirán na zona de servidume, as obras, instalacións e actividades que, pola súa natureza, non poidan ter outra situación ou presten servizos necesarios ou convenientes para o uso do dominio público marítimo-terrestre, así como as instalacións deportivas descubertas.

- A execución de terrapléns, desmontes, previa autorización, cando a altura de aqueles sexa inferior a 3 metros, non prexudique á paisaxe e se realice un adecuado tratamento dos seus noiros con plantacións e recubrimentos. A partir da dita altura, deberá realizarse unha previa avaliación da súa necesidade e da súa incidencia sobre o dominio público marítimo-terrestre e sobre a zona de servidume de protección.

- A corta de árbores só se podera permitir cando exista autorización previa do órgano competente en materia forestal e non merme significativamente as masas arboradas, debendo recollerse expresamente na autorización a exixencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que non danen a paisaxe e o equilibrio ecolóxico.

- As actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizada e acompañada de guía.

- As actividades científicas, escolares e divulgativas.

- As instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento (*estas últimas deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento*), sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos.

- Os pechamentos e valados de parcelas, de conformidade co estipulado no artigo 42.1.c) da LOUGA., ademais de estar ao indicado no artigo 44.3 do Regulamento da Lei de Costas (*só poderanse autorizar cerramentos opacos ata unha altura máxima dun metro e debendo ser diáfanos por enriba da devandita altura con, polo menos, un oitenta por cento de ocos, salvo que se empreguen elementos vexetais vivos*).

Os usos permitidos na zona de servidume de protección estarán suxeitos a autorización da Comunidade Autónoma correspondente, que se outorgará con suxeición ao disposto na Lei de Costas e Reglamento, podéndose estabelecer as condicións que se estimen necesarias para a protección do dominio público (*os usos na zona de servidume de protección axustaranse ao disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de*

Costas, debendo contar os usos permitidos nesta zona, coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, de conformidade co determinado nos artigos 48.1 e 49 do R.D. 1112/92, polo que se modifica parcialmente a Lei de Costas). Se a actividade solicitada estivese vinculada directamente á utilización do dominio público marítimo-terrestre será necesario, se é o caso, dispor previamente do correspondente título administrativo outorgado conforme á Lei de Costas. Garantirase o respecto das servidumes de tránsito e acceso ao mar establecidas nos artigos 27 e 28 da Lei de Costas.

Excepcionalmente, e por razóns de utilidade pública debidamente acreditadas, poderán autorizarse os usos prohibidos enumerados nos apartados b) e d), e as edificacións do apartado a), nas condicións que se determinen na lexislación de Costas.

En virtude da Disposición Transitoria 4ª da Lei 22/1988, as obras e instalacións construídas antes da entrada en vigor desta Lei, tanto en dominio público marítimo terrestre como en servidume de protección, sen a autorización ou concesión exixíbel con arranxo á lexislación de costas entón vixente, serán demolidas cando non proceda a súa legalización por razóns de interese público, agás nos Núcleos Rurais de Aguete, Casás, Loira e Teoira, para os cales será de aplicación o disposto no artigo 328 desta Normativa, para a zona comprendida entre a servidume de tránsito e o límite exterior da servidume de protección. Nas obras e instalacións legalizadas, así como as construídas ou que poidan construírse ao abeiro da licenza municipal e, cando for exixíbel, autorización da Administración do Estado outorgada con anterioridade á entrada en vigor da Lei 22/1988, que resulten contrarias ao estabelecido nela, aplicarasen as regras seguintes:

a) Se ocupan terreos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas cando se extinga a concesión.

b) Se se sitúan na zona de servidume de tránsito, non se permitirán obras de consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación, mais si as pequenas reparacións que exixa a hixiene, ornato e conservación previa autorización da Administración do Estado. Esta non se outorgará se non se garante cando sexa necesario a localización alternativa da servidume.

c) No resto da zona de servidume de protección poderán realizarse, previa autorización da Dirección Xeral de Costas ou Servizo correspondente da Xunta de Galicia, obras de reparación e mellora, sempre que non impliquen aumento de volume das construcións existentes e sen que o incremento de valor que aquelas comporten poida ser tido en conta para os efectos expropiatorios. En caso de demolición total ou parcial, as novas construcións deberán axustarse integramente ás disposicións desta Lei.

Quedan exceptuadas as edificacións ou construcións que se encontren dentro da zona comprendida entre a servidume de tránsito e o límite exterior da servidume de protección nos Núcleos,Rurales de Aguete, Casás, Loira e Teoira, debendo estarse ao indicado no artigo 327 deste documento.

En canto á zona de influencia, tívose en conta o sinalado no artigo 30 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas, sobre aparcadoiros, garantindo o estacionamento fóra da zona de tránsito e que as novas construcións non creen pantallas arquitectónicas nin superen a densidade media de 70 vivendas por hectárea. (Apartado *Cumprimento da Lei de Costas e Regulamento que a desenvolve,* da Memoria).

Título VIII

Núcleos Rurais e Zonas de Expansión.

CAPÍTULO I
XERALIDADES E CATEGORÍAS.

Art. 314. Concepto.

Os Núcleos Rurais serven de soporte a un asentamento de poboación singular en función dunhas determinadas características, constituíndo unha clase de solo, de conformidade co sinalado nos artigos 13, 24 e seguintes da L.O.U.G.A.

Art. 315. Ámbito Territorial.

Os Núcleos Rurais Delimitados son os seguintes 42:

Núcleos Rurais Delimitados					
Nº	Nome	Núcleo Rural Delimitado	Nº	Nome	N.R. Delimit.
1	Agrela, A	1	20	Lameiro	1
2	Aguete	1	21	Loira	1
3	Allariz	2	22	Maceiriña	1
4	Ameal	2	23	Macenlle	2
	Oubiña			Pardacuiña	
5	Bagüin	3	24	Malvido	2
6	Bexa	1	25	Miñán	2
7	Bouza, A	2	26	Moledo	5
8	Bravos, Os	1		Vilaseca	
9	Cabodevila	1	27	Moreira	2
10	Cadrelo	2	28	Outeiro	1
11	Carballal	2	29	Pardavila	3
	San Xulián			Fixón	
12	Carregal, O	1	30	Pastoriza	3
	Casal		31	Pereiro, O	2
	Souto do Carregal		32	Porteliña, A	1
13	Casás	1	33	Pozo, O	1
14	Cernello	1	34	Resille	1
15	Cidrás	1	35	Rosabranca	1
16	Currás	2		Roza, A	
17	Esperela, A	2	36	Silvestre	1
18	Igrexario, O (Ardán)	1	37	Sobreiras	1
	Picotes, Os			Rúa Nova, A (O Campo)	
	Pazo, O			Rúa Nova A (San Xulián)	
19	Igrexario, O (Piñeiro)	2	38	Teoira, A	1

Núcleos Rurais Delimitados					
Nº	Nome	Núcleo Rural Delimitado	Nº	Nome	N.R. Delimit.
39	Torre, A	2	41	Xermade	1
40	Troncosa, A	2	42	Xuncal	2
Total núcleos rurais delimitados = 68					

Nos ditos ámbitos (núcleos e zonas de expansión) será de aplicación con respecto ás diferenzas existentes e independentemente do seu uso, o cal, se for preciso, se adaptará a un uso permitido, o artigo 26 da LOUGA, coa única excepción no referente aos edificios anteriores a 1956 e que se atopan recollidos na documentación gráfica do Estudo do Medio Rural, baixo o título de *Consolidacións, servizos e periodos*. De existiren causas que motivaren a súa derriba, requirirase un informe favorábel e vinculante da *Consellaría de Cultura e Turismo,* logo de xustificación.

A entrada en vigor do P.O.L. e a delimitación de unidades de paisaxe con áreas de recualificación, fai que nos núcleos de Loira, Moledo. Vilaseca (parcialmente) y Bexa deba terse en conta o sinalado no Anexo correspondente ás devanditas delimitacións. Así mesmo, terase en conta o salientado no Anexo dos núcleos de identidade do litoral, par o núcleo de Aguete.

Art. 316. Usos.

Os usos *permitidos* nos Núcleos Rurais e Zonas de Expansión son os seguintes:

- Vivenda unifamiliar vinculada ou non á explotación.
- Instalacións agrícolas.
- Instalacións gandeiras.
- Pequeno comercio e oficinas.
- Talleres domésticos ou artesanais.
- Talleres ou almacéns de servizo.
- Turismo rural.
- Público e Institucional.

Os usos *prohibidos* son aqueles que se atopan recollidos no artigo 28 da LOUGA e na Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da LOUGA.

Instalacións agrícolas: Son as edificacións destinadas para garda de apeiros de labranza, almacenaxe e manipulación de produtos agrarios procedentes de colleitas; e garda da maquinaria, útiles e productos precisos para tal actividade agrícola.

Instalacións gandeiras: Edificacións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.

Pequeno comercio e Oficinas: Corresponde a locais situados en planta baixa destinados á compra-venda e exposición ao público de bens e servizos. As oficinas poderán situarse en planta piso. No caso de que se dea, simultaneamente, o uso comercial co de vivenda, os accesos e escaleiras serán independentes. Exixirase, en cada caso, as instalacións e características de materiais necesarias para garantir a supresión de

molestias, olores, humos, ruídos, vibracións e perigos de propagación de incendios.

Talleres domésticos ou artesanais: Comprende as actividades de carácter familiar cunha potencia máxima instalada de 2 CV e unha superficie útil máxima de 50 m², que non produzan molestia algunha, nin poidan orixinar perigo especial. Poderanse situar en planta baixa, semisoto ou, incluso, en planta piso.

Talleres ou almacéns de servizo: Correspondentes ás actividades denominadas de pequena industria, cunha superficie útil máxima de 200 m². Situaranse unicamente en planta baixa, requiríndose informe preceptivo e vinculante de Organismo da Xunta de Galicia competente, de conformidade coas especificacións do Decreto 133/2008 sobre regulación da avaliación de incidencia ambiental.

O nivel de emisión sonora en calquera vivenda non superará os 28 dB, de 22 a 8 horas, nin os 30 dB, de 8 a 22 horas.

Turismo Rural: Son as edificacións situadas en parcela independente ou as edificacións existentes rehabilitadas, que reúnan as condicións exixidas pola Xunta para a dita actividade.

Público e Institucional: É o destinado a equipamentos e dotacións de carácter público ou privado.

Vivenda unifamiliar: É a situada en parcela independente, en edificio illado, parellado, arrimado ou acaroado a outro de vivenda e con acceso exclusivo á propia vivenda. No caso da agrupación acaroada ou arrimada, esta non poderá superar a cifra máxima de tres.

Art. 317. . Altura

A altura máxima permitida, de conformidade coa definición dada no artigo 8 destas Normas, será de 7'00 metros, sendo dous a cifra máxima de plantas, sen considerar os baixo cuberta, sotos e/ou semisotos. Esta altura, incluídos elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipamento de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc., así como as modificacións do terreo ou obxectos fixos (postes de telecomunicacións, cartelaría etc.) non poden superar as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo. As alturas libres (Hl) mínimas das distintas plantas, serán:

Hl	Metros
Planta Baixa en aliñación exterior	3'00
Planta Piso en aliñación exterior	2'60
Planta Baixa e planta piso recuados e sen voo, só a aliñación exterior	2'60
A altura libre estrita mínima será de	2'40

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 318. Cuberta

A cuberta estará formada por planos continuos sen quebras nas súas vertentes e prioritariamente serán inclinados a dúas augas, salvo que existisen causas xustificadas, que fixesen preciso a existencia de máis faldróns. A pendente máxima será de 40º sexaxesimais desde os bordes dos beirados, cunha altura máxima de cumio de 3'60 metros medidos desde a cara superior do beirado (Ver artigo 8 destas Normas). O material a utilizar será de tella cerámica prioritariamente curva non permitíndose a vertedura directa á rúa, prevéndose para iso caneiros e baixantes, vistas ou ocultas, quedando no primeiro caso prohibido os materiais de fibrocemento, plástico ou similar e que saian da aliñación en planta baixa. En canto aos elementos sobresaíntes dos planos de cuberta, estarase ao indicado no artigo 234 e en ningún caso poderá haber ningún elemento sobre as alturas existentes que supere as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo.

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 319. Ocupación

A ocupación máxima de parcela, conforme á definición dada no artigo 8 destas Normas, será do 40% sobre a parcela bruta.

Art. 320. Edificabilidade

A que se considere será a edificabilidade bruta definida no Art. 8 destas Normas, sendo o seu máximo de 0'40 m²t/m²s.

Deberá terse en conta o indicado para "Superficie de teito edificábel" no que respecta ao cálculo da edificabilidade.

Art. 321. Recuamento

As novas edificacións e pechamentos de parcelas deberán recuarse do seguinte modo:

A. Núcleo Rural e Zonas de Expansión (segundo planos 1:10.000):

- A eixe da rede municipal e principal .....6'00 metros
- A eixe das rúas e camiños de uso público.....4'00 metros
- A rede autonómica e rede provincial: a sinalada na lexislación vixente, agás a excepcionalidade indicada no artigo de Afectacións. Os peches disporanse segundo a documentación gráfica (PO-551 a 8 m. do eixo a cada marxe; PO-313 e rede provincial a 6 m. do eixe a cada marxe, todo isto só para os núcleos rurais).

B. Núcleo Rural e Zonas de Expansión:

- A lindeiro posterior .....3'00 metros
- A lindeiros laterais para a apertura de ocos.....3'00 metros

Aos lindeiros laterais poderá acaroarse a edificación que, no caso de non atoparse edificado

ningún deles, deberá ter esa medianería un tratamento de fachada, similar ao tratamento do resto das fachadas.

No entanto o exposto, na ampliación da rede municipal e da rede provincial tenrase en conta o seu carácter rústico, polo que non se formularán ampliacións de camiños que afecten a bens protexidos de interese etnográfico ou incluídos en contornos de protección, atendendo ao que se sinale na autorización previa preceptiva da *Consellaría de Cultura e Turismo*. Así mesmo, nas vías existentes con edificacións tradicionais consolidadas autorízanse aliñacións menores en prol de garantir a estrutura orixinal do núcleo. Non obstante, naqueles casos nos que sexa factible o retranqueo dos peches, o devandito terreo entenderase cedido automaticamente ao Concello unha vez concedida a licenza correspondente.

Os peches de predios manterán as características das existentes, sendo os de nova execución de cantería ou fabrica, opacos e con revestimento adecuado neste último caso, e como máximo cunha altura de 0'60 m., podendo rematarse con elementos diáfanos ou vexetais ata unha altura de 2'00 m.

Art. 322. Voos

Só se permitirán para balcóns ou galerías coas dimensións e características dos existentes, aplicándose complementariamente o sinalado no artigo 235.

Se a aliñación exterior da edificación coincide coa aliñación exterior da parcela, o voo situarase nun plano sobre a rasante de 3’60 m., e nunca será inferior a 3’00 m., medido en calquera punto.

O voo será, como máximo, o 10% do ancho do viario ao que dea fronte e non superando nunca 0’60 m.

O voo poderá ocupar toda a fronte das fachadas, debéndose separar, como mínimo 0’60 m dos límites das parcelas lindeiras. A dita separación será medida linealmente sobre a fachada e non en ángulo.

Art. 323. Parcela

Considerarase a parcela bruta definida no artigo 8 desta Normativa Urbanística e que se encontre dentro do perímetro de núcleo rural e da delimitación e afección das zonas de expansión, aínda que teñan distintas clasificacións. A superficie máxima requirida será de:

- En Núcleo Rural ..... A existente e nunca inferior a 400 m²s
- En Zona de Expansión ..... A existente e nunca inferior a 800 m²s

Cada parcela, para ser considerada edificábel, ademais da superficie designada, deberá cumprir, preceptivamente, todas e cada unha das condicións seguintes:

1) Dar fronte a un dos viarios existentes, reformados ou de nova creación, e que se atopan recollidos nos Planos de Ordenación.
2) Esa fronte a vía pública deberá ser, como mínimo de 4’00 metros.
3) Deberá ter resoltos, con carácter previo á construción e á conta do promotor, os servizos de

acceso rodado (público), abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais e subministracións de enerxía eléctrica.

– No caso de que non exista abastecemento público ou unha traída de tipo comunal, permitirase o abastecemento mediante pozos individuais de captación, cuxa licenza está sometida á autorización previa do Organismo Autonómico competente, e á presentación do certificado de Sanidade se a auga é para consumo humano.

– No caso de que non existise rede de sumidoiros, poderase resolver o vertido mediante fosa séptica, admitindose as fosas herméticas prefabricadas.

– No caso de garantir a execución simultánea coa edificación, deberá achegar un aval ou fianza do 150% do valor das obras correspondentes aos servizos designados.

Na Zona de Expansión do Núcleo Rural non se permiten as segregacións. No Núcleo Rural permítense as segregacións en parcelas que con data de entrada en vigor do PXOM permitan obter parcelas resultantes superiores a mil (1.000) m², e sempre que a fronte de cada parcela resultante teña como mínimo dez (10) metros á vía pública.

Art. 324. Aparcadoiros

Deberase garantir o estándar de dúas prazas para o aparcamento por vivenda, no interior da parcela.

Art. 325. Condicións estéticas

As novas construcións, e as ampliacións das existentes no seu caso, manterán as condicións ambientais e a tipoloxía das edificacións do asentamento correspondente, utilizando para iso os materiais (pedra, etc.) propios da zona. Por iso, será preceptivo que no correspondente Proxecto de Edificación figure un plano que defina a escala 1/100 os edificios colindeiras, no caso da súa situación entre medianeiras ou en esquina, e reportaxe fotográfica dos edificios de parcelas lindeiras e próximas. No caso de encontrarse dentro do ámbito de elementos catalogados, estarase ao indicado nos artigos 157 160, sendo preceptivo o informe da *Consellaría de Cultura e Turismo*, prestándose especial atención aos ámbitos das igrexas e en especial as de Sta. María de Ardán e Sto. Tomé de Piñeiro.

As fachadas e muros que sexan de pedra manteranse vistos e os recebos ou revestidos serán pintados, prioritariamente de cor branca. A carpintaría exterior será de madeira pintada, ou de aluminio laqueado en cores similares aos existentes no asentamento poboacional de que se trate.

O tamaño das novas edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares ou cadradas de planta aproximada de 10-12 metros, salvo as grandes construcións e edificios públicos ou singulares, e a súa disposición realizarase de tal forma que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo máis alá da superficie ocupada polas construcións.

Excepcionalmente, e sobre a base da calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais ou cores que harmonicen coa contorna (edificacións, paisaxe rural e valores naturais). Será preceptivo obter previamente informe favorábel, debéndose presentar un anteproxecto onde se recollan as características do edificio e a xustificación da súa calidade arquitectónica e os materiais propostos coa xustificación da harmonización coa contorna. Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Nas edificacións xa existentes e con anterioridade a 1.956 (ver planos de Consolidacións, servizos e períodos dos Núcleos Rurais) permitiranse as obras conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e reestruturación, segundo o especificado no artigo 155 destas Normas Urbanísticas, debendo terse en conta o indicado nos artigos 156 e 57 para os edificios catalogados e os seus contornos, así como o artigo 160 para os contornos dos xacementos arqueolóxicos. Ás posteriores a 1956, permitiranse, ademais das anteriormente salientadas, as de reconstrución. Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e balcóns existentes conservaranse coas dimensións e características dos existentes. Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera das edificacións anteriores a1.956, ou que polos materiais empregados, sexa ou que sexa a súa data de construción, supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio, poderán ser derrubados logo de informe da *Consellería de Cultura e Turismo*. O mesmo acontecerá cos almacéns, alpendres e edificacións auxiliares que se encontren en similares circunstancias.

Art. 326. Condicións volumétricas

O volume máximo das edificacións será similar ao das edificacións tradicionais existentes no Núcleo Rural.No caso de que resulte imprescindíbel superalo por exixencias do uso ou actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

Art. 327. Afectacións

Rede Viaria:

Nos planos de Ordenación recóllense as liñas de edificación e afectación das distintas vías da rede autonómica e provincial, todo iso baseado no sinalado na Lei 4/1994, do 14 de setembro, de Estradas de Galicia e da Ordenanza Reguladora do Uso e Defensa das Estradas Provinciais de Pontevedra. É por iso que será preceptivo requirir informe ao Organismo correspondente (Delegación ou Diputación). Asimesmo, se poderá aplicar, previo informe favorábel, o sinalado no Art. 35, apartados 2 e 3 da Lei 4/94 e Art. 10, apartado 2 da Ordenanza citada anteriormente.Non se permitirán novos accesos ás estradas autonómicas dende as zonas de expansión dos núcleos, debendo estarse ao indicado na documentación gráfica deste Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Rede Hídrica:

Nos planos de información sinálanse os Núcleos Rurais que se ven afectados polos ríos, regos, canles, etc.

De conformidade co sinalado na lexislación vixente, estabelécese:

– Zona de Servidume: 5'00 metros, a ambas as marxes do nivel de máxima crecida ordinaria.
– Zona de Policía: 30'00 metros, a ambas as marxes do nivel de máxima crecida ordinaria.

Na Zona de Servidume está prohibida calquera edificación, tanto en núcleo como zona de expansión, estando nesta última clasificada como S.R.E.P a ribeiras, canles e augas, de conformidade co disposto na L.O.U.G.A.

Na Zona de Policía requiren autorización administrativa previa do Organismo de Conca (*Consellaría de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible*, por medio de Augas de Galicia), que notificará ao Concello de Marín as peticións e resolucións que recaian, para os efectos do posíbel outorgamento da correspondente licenza de obras.

Os Núcleos Rurais afectados atópanse en:

- Agrela, A
- Ameal-Oubiña
- Bexa
- Bouza, A
- Cabodevila
- Cadrelo
- Carballal – San Xulián
- Carregal, O – Casal, O – Souto do Carregal
- Esperela, A
- Igrexario, O (Piñeiro)
- Maceiriña
- Outeiro
- Pardavila – Fixón
- Pastoriza
- Pereiro, O
- Pozo, O – Rosabranca – Roza, A
- Silvestre
- Sobreiras – Rúa Nova, A
- Torre, A

Costas

1. Aquelas zonas dos núcleos rurais que se encontren emprazadas dentro do ámbito vixente de servidume de protección de costas considéranse reguladas pola mesma ordenanza xeral de aplicación aos citados núcleos, pero coas restricións e condicionantes suplementarios que se conteñen na presente ordenanza.
2. Para a autorización de usos e construcións en terreos emprazados na servidume de protección de costas aplicaranse as seguintes regras:

a. Se se emprazan na **zona de servidume de tránsito**, non se permitirán obras de consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación, pero se as pequenas reparacións que esixan a hixiene, ornato e conservación, logo de autorización da Administración do Estado.

b. No resto da **zona de servidume de protección** e nos termos en que esta se aplica ás diferentes clases de solos conforme ao establecido en ao disposición transitoria terceira da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento, poderán realizarse obras de **reparación e mellora** sempre que non se implique un aumento de volume das construcións existentes e sen que o incremento de valor que aquelas comporten poida ser tido en conta para efectos expropiatorios. En caso de demolición total ou parcial, as novas construcións deberán axustarse integramente ás disposicións da Lei de Costas.

Aos efectos de coñecer o alcance das obras nos diferentes niveis citados procédese á definición do seu alcance:
Conservación. Son aquelas obras necesarias para manter os edificios en bo estado, en condicións abondo de seguridade, salubridade e ornato público, que non comportarán incremento de volume ou cambio na forma.

Reparación. Son aquelas obras necesarias para recuperar o bo estado dos edificios, en partes deles ou na súa totalidade, que non comportarán aumento de volume. Entenderanse comprendidas neste apartado a substitución de elementos danados por outros idénticos ou similares.

Mellora. Son aquelas obras necesarias para darlle aos edificios unhas mellores condicións de seguridade, accesibilidade, salubridade, habitabilidade, eficiencia enerxética e outras análogas, que poden implicar a necesidade de obras de restauración, consolidación, rehabilitación ou reestruturación en partes deles ou na súa totalidade, mesmo cun pequeno incremento do volume edificado preexistente, sempre que este sexa necesario e se xustifique, de acordo co disposto no seguinte apartado.

3. Para os efectos do que se dispón no apartado 2 anterior, non se consideran obras de aumento de volume, aquelas que teñan por obxecto axustar a edificación existente ás normas vixentes, autonómicas, estatais, ou comunitarias, sobre seguridade, accesibilidade, salubridade, habitabilidade, eficiencia enerxética e materias análogas ao que se refire o Código Técnico da Edificación e as normas autonómicas complementarias deste, sempre que no devandito caso non se produza un incremento de máis do 10% do volume edificado no momento de entrada en vigor do presente Plan Xeral (aumento que en todo caso deberá aterse en todo ás condicións xerais da ordenanza).

4. Independentemente da necesaria licenza municipal, os usos permitidos na zona de servidume de protección estarán suxeitos a autorización do órgano correspondente da Administración Autonómica (segundo o procedemento establecido nos artigos 48 e seguintes do Regulamento), que se outorgase con suxeición ao que se dispón na Lei de Costas. No caso de que os usos que se vaian realizar na servidume de tránsito haberase de obter tamén a autorización do órgano competente da Administración do Estado.En relación coas intervencións na edificación que non comporten cambios de uso ou aumento da edificabilidade ou de volume construído (as que temos definido como conservación e reparación), así como para o resto de de intervencións non edificatorias que non comporten novos usos ou cambios nos usos existentes, poderase outorgar as respectivas licenzas directamente polo Concello, debendo remitirse copia da devandita licenza á Administración do Estado para coñecemento.

Masas Forestais

Nos Planos de Ordenación obsérvase a existencia de masas forestais dentro dos Núcleos Rurais que deberán preservarse, estando prohibida a súa corta. Agás casos excepcionais que, mediante xustificación técnica se demostrase que a dita masa arbórea se atopa deteriorada, poderase proceder a súa corta, previo informe vinculante do Concello, co compromiso da súa repoboación, nun 70% do espazo delimitado en planos, con especies autóctonas.

Patrimonio

Canto aos bens catalogados e os seus contornos ou ámbitos de protección, atenderase ao sinalado no título VI do capítulo II, sendo preceptivo o informe da *Consellaría de Cultura e Turismoe.*

Infraestructuras

A existencia de redes eléctricas, de abastecemento e de saneamento, que atravesan algúns dos perímetros para a delimitación e afección da zonas de expansión dos núcleos rurais, fai que se preserve o carácter rústico dese solo, prohibíndose neste calquera tipo de edificación nese espazo, estando non obstante ao

sinalado no artigo 323 desta normativa.

DISPOSICIÓNS PARTICULARES

Art. 328. Condicións mínimas de habitabilidade das vivendas

Cumprirá aterse ao sinalado no Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Art. 329. Condicións dos equipamentos e dotacións

Recoñécense como tales os existentes. No caso de que o Concello queira estabelecer novos equipamentos dentro destes ámbitos, deberán cumprir cos seguintes condicionantes:

1–Parcela mínima	400 m²s
2–Edificabilidade bruta máxima	1 m²t/m²s
3–Ocupación máxima	50% de parcela bruta
4–Altura máxima e nº de plantas	Segundo Art. 318 destas Normas
5–Sotos e Semisotos	Condicións estabelecidas nas Disposicións Xerais desta Normativa Urbanística
6–Recuamentos	Cumprirase o sinalado no Art. 322. destas Normas
7–Aparcadoiros	Garantirase o espazo libre necesario para aparcadoiro, nunha proporción mínima estándar de dúas prazas por cada 100 m² construídos, no interior da parcela

Art. 330. Condicións das edificacións acaroadas ás vivendas

1. A ocupación en planta destas edificacións non poderá exceder do 10%, que será a maiores da permitida para a vivenda.

2. Poderán xuntarse á parcela lindeira nunha lonxitude non superior ao 25% da superficie en contacto entre ambas as parcelas, non podendo sobrepasar nunca os 8 metros.
   Nestes casos deberán recollerse adecuadamente os vertidos de augas da cuberta de forma que non prexudiquen a lindeira.

3. Quedará prohibida a construción destes elementos cando non exista unha vivenda.

Toléranse, adicionalmente:

a. Aseos, retretes e servizos hixiénico-sanitarios acaroados ao corpo principal de edificacións existentes, cando se reformaren estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.
b. Hórreos ou bodegas até un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3'5 metros.

Art. 331. Invernadoiros

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros ou facilmente desmontábeis, non deberán aterse ás condicións de edificación recollidas nos artigos precedentes.

Art. 332. Réxime transitorio.

– Nas edificacións que, pola entrada en vigor do presente PXOM, queden Fóra de Ordenación por total incompatibilidade coas determinacións da nova planificación, só se poderán autorizar obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento. As construcións parcialmente incompatíbeis coa planificación xeral poderán ser obxecto de consolidación, reparación, modernización ou mellora nas súas condicións hixiénicas e estéticas, así como a modificación de uso. Pero, en ningún caso, aumento de volume.

– Excepcionalmente, as edificacións de carácter exclusivamente agrario ou industrial existentes que queden sometidas ao réxime de Fóra de Ordenación, poderán efectuar obras de consolidación e mellora, así como de ampliación, até un 10% da súa edificabilidade actual, dentro dos dous anos seguintes a contar desde a publicación no Diario Oficial de Galicia desta Normativa. Para iso será preceptivo acreditar que as edificacións existentes se executaron de conformidade coa legalidade vixente no momento da súa construción, o que transcorreu o tempo fixado na lexislación vixente para a legalización das ditas obras. Así mesmo, será preceptivo acreditar que a edificación non se atopa nos supostos a) e b) do punto 2 do artigo 201 da LOUGA.

– As edificacións que, á entrada en vigor do presente PXOM, se atopen dentro das zonas de afectación recollidas no Art. 327 das presentes Normas, poderán realizar obras de mantemento e consolidación estrutural e funcional, mais nunca ampliación, previo informe da Demarcación ou Servizo correspondente, que será vinculante, salvo as excepcionalidades sinaladas no apartado de Costas do citado artigo.

– Terase en conta o disposto na modificación da Disposición Transitoria Décimo Primeira da L.O.U.G.A. recollida na Lei 6/2008, da Xunta de Galicia.

CAPÍTULO II
LIMITACIÓNS NECESARIAS

Art. 333. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

Os plans especiais terán por finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos más característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicional, dos conxuntos significativos configurados por eles e dos núcleos rurais.

No desenvolvemento deste PXOM e segundo o indicado no artigo 56.f), deberá redactarse un Plan Especial de Rehabilitación e Mellora do Medio Rural para calquera dos núcleos delimitados polo Plan Xeral cando se dean simultaneamente polo menos dúas das seguintes condicións:

- A densidade de vivendas supere as 10 viv/ha no Núcleo Rural.
- Cando o número de licenzas concedidas para a edificación do uso residencial supere o 70% dos edificios dedicados ao uso residencial dentro do Núcleo Rural.
- A constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potábeis.
- Solicítense, nun ano, licenzas de edificación para 13 ou máis vivendas dentro do ámbito do Núcleo Rural.
- Que exista deficiencia de equipamentos ou zonas libres dentro do Núcleo Rural.
- Que exista necesidade de máis solo residencial.
- Cando o número de licenzas concedidas para as edificacións residenciais na franxa de 50 m da Zona de Expansión do Núcleo Rural, medida desde os límites do Núcleo Rural, supere o 40% das permitidas, incluso os usos residenciais existentes.

Neste suposto, procederase á redacción do Plan Especial suspenderanse as licenzas, de conformidade co disposto na Lei 9/2000 en concordancia coa Lei 15/2004, Lei 6/2007, e Lei 6/2008 (LOUGA e modificacións).

Canto ao ámbito do Plan Especial e as súas determinacións, estarase ao recollido nos apartados 2 e 3 do artigo 72 da LOUGA e a súa modificación.

Título IX
Zona de Seguridade de Instalación Militar

Art. 334. **Solo baixo influencia da Zona da Escola Naval.**

De conformidade co disposto na Orde 156/1982, do 12 de novembro e Orde DEF/2005/2009, do 15 de xullo, nos planos de clasificación recolléronse a liña da zona afastada de seguridade e a liña de zona de seguridade próxima, respectivamente, da instalación militar da base *General Morillo*.

De conformidade co disposto na Orde 71/1981 do 5 de maio, pola que se sinala a zona de seguridade da instalación militar da Escola Naval Militar de Marín, procédese a recoller no plano anexo o ámbito sometido á solicitude do preceptivo informe.

Todo isto para os efectos das oportunas autorizacións previas dentro dos ditos perímetros.

Título X
Zona Aeronáutica

Art. 335. Solo baixo influencia da Zona Aeronáutica.

Normativa aplicábel

- Lei 48/60, de 21 de julio,(B.O.E. nº176, de 23 de julio)sobre Navegación Aérea; modificada por Lei 55/99 sobre Medidas Fiscais, Administrativas e de Orde Social, do 29 de decembro (B.O.E. n.º 312, do 30 de decembro).
- Lei 21/2003, do 7 de xullo, de Seguridade Aérea (B.O.E. n.º 162, do 8 de xullo).
- Artigo 166 da Lei 13/1996, do 30 de decembro, de Medidas Fiscais, Administrativas e de Orde Social (B.O.E. n.º 3152, do 31 de decembro).
- Decreto 584/72, do 24 de xaneiro, de servidume Aeronáuticas, modificado polo Decreto 2490/74, do 9 de agosto (B.O.E. n.º 218, do 11 de setembro), por R.D. 1541/2003, do 5 de decembro (B.O.E. n.º 303, do 19 de decembro) e R.D. 1189/2011, do 19 de agosto (B.O.E. n.º 204, do 25 de agosto).
- Real Decreto 2591/1998, do 4 de decembro, de Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo (B.O.E. n.º 292, do 7 de decembro) modificado por R.D. 1189/2011, do 19 de agosto (B.O.E. n.º 204, do 25 de agosto).
- Real Decreto 2278/1986, do 25 de setembro, polo que se establecen as novas servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de Vigo (B.O.E. n.º 261, do 31 de outubro de 1986, con corrección de erros en B.O.E. n.º 288, do 2 de decembro de 1986).
- Orde do Ministerio de Fomento 2385/2010, do 30 de xuño, pola que é aprobado o Plan Director do aeroporto de Vigo (B.O.E. n.º 223, do 14 de setembro), con proposta de servidumes aeronáuticas, definidas sobre a base do Decreto de Servidumes Aeronáuticas e os criterios vixentes da Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Afectacións sobre o territorio

Parte do ámbito do plan xeral de ordenación municipal de Marín atópase incluído nas zonas de servidumes aeronáuticas legais correspondentes ao aeroporto de Vigo. Na documentación gráfica adxunta represéntanse as liñas de nivel das superficies limitadoras das servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo, que determinan as alturas a respecto do nivel do mar que non debe sobrepasar ningunha construcción ou estrutura incluídos todos os seus elementos (postes, antenas, aeroxeradores, mesmo as pas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc.), modificacións do terreo ou obxecto fixo (postes, antenas, carteis etc.), así como o gálibo dos vehículos. Nestas zonas requirirase a autorización previa favorable da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) e nas zonas que non se encontren situadas baixo as servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo, pero a construción ou estrutura supere os 100 metros sobre o terreo ou o nivel do mar necesitará a autorización previa favorable da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA).

En particular, o termo municipal de Marín atópase principalmente afectado pola *superficie de aproximación intermedia* **ILS**, *superficie de aproximación intermedia* **ILS/RWY20**, *superficie de aproximación intermedia* **VOR/RWY20** e *superficie de aproximación intermedia* **NDB/RWY02.**

As cotas máximas do terreo, segundo a cartografía achegada no plan xeral no termo municipal de Marín, encóntranse no plano nº 30 de clasificación (contorno de Corno Pineda) e son 626'55 metros. É polo que, dentro do *solo rústico especialmente protexido a espazos naturais*, se sinalaron unhas zonas (S.R.E.P. a espazos naturais con limitacións aeronáuticas) onde non se poderá edificar nin colocar elemento algún sen a autorización previa e favorable da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA).Tal espazo (planos 18, 23, 27, 29 y 30 de clasificación) ten como cota máxima a indicada de 626'55 m., e mínimas desde 505,40 m. até 418,00 m. Pode observarse, así mesmo, que os ámbitos máis elevados onde se permiten usos residenciais son os núcleos rurais do Pereiro (cota máxima 345'00 m.) e Pastoriza (cota máxima 375'00 m.). Canto a usos industriais, é no ámbito do SUD PI-1 onde a cota do terreo máis elevada se atopa na 293'00.

Todos os ámbitos de solo urbano (consolidado ou non consolidado), solo urbanizábel (delimitado ou non delimitado) e solo rústico, quedan por debaixo das cotas sinaladas, polo que resulta inviábel que as construcións ou elementos que se sitúen alcancen a cota de 600'00 m. sobre o nivel do mar no punto máis elevado.

É por isto que no plan xeral de ordenación municipal de Marín, na zona afectada por servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo ningunha construcción ou estrutura, incluídos todos os seus elementos (postes, antenas, aeroxeradores, mesmo as pas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos etc.), modificacións do terreo ou obxecto fixo (postes, antenas, aeroxeradores -incluídas as súas pas-, carteis etc.), así como o gálibo dos vehículos, supera os 600 m. de altura sobre o nivel do mar, excepto na zona referida e protexida coas observacións efectuadas (Art. 295 destas normas).

De conformidade co artigo 10 do Decreto 584/72, de servidumes aeronáuticas, ningunha das instalacións a situar no termo municipal de Marín emitirá fume, po, néboa ou calquera outro fenómeno en niveis que constitúan risco para as aeronaves que operan no aeroporto de Vigo, incluídas as instalacións que poidan supor un refuxio de aves en réxime de liberdade.

Queda prohibido instalar fontes de luz que puideren molestar as tripulacións das aeronaves e pór en perigo a seguridade das operacións aeronáuticas, agás que se dispoña da correspondente autorización da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA).

As infraestruturas viarias que se executen no ámbito das afectacións polas servidumes aeronáuticas do aeroporto de Vigo, evitarán que a sinalización, postes, carteis etc., ou o gálibo dos vehículos, invadan as ditas superficies, pois poderían provocar perturbacións nos sinais radioeléctricos para a navegación aérea.

No entanto, no caso de contradición nas disposicións da normativa de planificación, prevalecerán as disposicións ralativas ás servidumes aeronáuticas.

Título XI
Zona Hidrolóxica

Art. 336. Solo baixo influencia da Zona Hidrolóxica.

Normativa aplicábel

- R.D. 9/2008, do 11 de xaneiro, polo que se modifica o *Reglamento de Dominio Público Hidráulico*.
- R.D.L. 4/2007, do 13 de abril, polo que se modifica o *Texto Refundido de la Ley de Aguas*.
- R.D. 606/2003, do 23 de maio, polo que se modifica o *Reglamento de Dominio Público Hidráulico*.
- R.D.L. 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o *Texto Refundido de la Ley de Aguas*.
- R.D. 489/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o *Reglamento de Dominio Público Hidráulico*.
- Directiva 2000/60/CE, do 23 de outubro, pola que se establece un Marco comunitario de actuación no ámbito da política de Augas.

Condicionantes

1. Deberán quedar expeditos para o seu uso público, segundo o Regulamento de dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986, do 11 de abril, os 5 metros de servidume dende o dominio hidráulico dos leitos dos ríos.
2. Os planes parciais e os proxectos de desenvolvemento, deberán someterse á preceptiva autorización do organismo de conca (*Augas de Galicia)* no caso que afectasen ao dominio público hidráulico as zonas contempladas na Lei de Augas, título 1º, capítulo primeiro e segundo. Serán consideradas as indicacións establecidas no plano hidrolóxico de Galicia costa, además das establecidas na vixente Lei de Augas e no seu regulamento. Tal como ven na normativa de *Augas de Galicia*, as obras de nova construción estarán dimensionadas para un periodo de retorno de 500 anos. Para a súa aprobación deberá xustificarse adecuadamente:
   a. A suficiente capacidade do sistema de abastecemento de auga potable ou as medidas e obras a implementar para o seu axeitado aumento.
   b. Unha adecuada rede de saneamento de augas residuais e pluviais, e os tratamentos necesarios, primario, en principio, e mais tanque(s) de tormentas para o vertido de augas pluviais, e que os sistemas de depuración existentes son suficientes, ou a necesidade de construír novas instalacións (EDAR) como complemento de ditos planes.
3. Os proxectos de construción que afecten ó dominio público hidráulico e á súa zona de servidume e de policía, deberán tramitarse ante o organismo de conca (*Augas de Galicia)* para a súa autorización.
4. Deberán terse en conta tamén os criterios de usos de áreas asolagables para a realización de calquera tipo de obra ou modificación no relevo natural dos terreos.
5. Con carácter xeral non serán autorizables os encanamentos cubertos de leitos. Os ríos, regatos e outras correntes de auga non poderán ser canalizados mediante conducións subterráneas, excepto nos pasos de estradas e rúas. No suposto de que sexa necesaria a cobertura provisional dun leito, se

a conca é superior a 0'50 km² a sección será visitable cunha altura de ó menos 1'80 m. e una anchura superior a 1'50 m.

6. Débese ter especial coidado coa modificación do sistema natural de drenaxe coa alteración nos fluxos na aportación á bacía, debéndose estudar con detalle os efectos directos ós leitos e á vexetación da ribeira, que deben minimizarse, respectando as áreas vertentes ás valgadas, sen que se produzan incorporacións de augas que causen sobreelevacións importantes á corrente receptora.

7. Non se poderá realizar ningún tipo de construción na zona de servidume de leitos salvo que resulte conveniente ou necesaria para o uso do dominio público hidráulico, our para á súa conservación e restauración. Nas zonas de fluxo á que se refire o artigo 9.2 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, na súa redacción modificada mediante o R.D. 9/2008, do 11 de xaneiro, só se poderán autorizar actividades non vulnerables ás enchentes e que non supoñan una redución significativa da capacidade de desaugadoiro.

8. Para o cruce de leitos de certa entidade, a opción preferente de deseño da obra debe ser a de ponte ou pontella, xa que supón una menor alteración das condicións orixinais do río, mantendo o leito natural, sen modificar a anchura, e afectando a menor superficie de ribeira e non interrompendo a zona de servidume.

9. Para o caso de cruces ou leitos de pequeña entidade ou de non ser posible una ponte, buscaranse as mesmas condicións naturais do río no interior da obra de drenaxe elixida, favorecendo o paso dos peixes; no emprego de marcos, a estrutura deberá quedar 40 cm. por debaixo do leito natural do río, e a súa pendente nunca sobrepasará o 1%, debendo evitarse á saída do marco un salto que provoque o socavamento do leito fluvial augas abaixo e impida o remonte das especies piscícolas migradoras.

10. As obras de defensa de marxes, os muros, coieiras, etc., se executarán fora do dominio público hidráulico; é dicir, fora do límite da media das avenidas ordinarias, e nunca deberá sobrepasar en altura a cota do terreo natural. Non se reducirá a sección hidráulica do río.

11. As obras de paso de leitos ou valgadas deberán estar dimensionadas para evacuar o máximo caudal previsto, e dar saída ós materiais de arrastre do río.

12. En xeral, debe reducirse a posible incidencia no espazo fluvial composto polo leito e os noiros que o conforman (coa correspondente vexetación de ribeira), así como na zona asolagable e na de fluxo preferente que cuntribúen ó sostemento dos ecosistemas fluviais e da dinámica natural dos ríos, base para o bo estado ecolóxico a que nos empraza a D*irectiva Marco da Auga* para o ano horizonte 2015.

FICHAS DE ORDENACIÓN

ÁREA DE ORDENACIÓN – 1 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Xenérico**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda colectiva en cuarteirón pechado ou aberto e bloques.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	200 m²	Cumprir Art. 203.	
Fachada		8'00 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas.	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas.	
Recuamento	-		Segundo documentación gráfica. Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m, agás o indicado en Ordenanzas.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.
2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo.
3) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo a parcela será a existente ou a que resulte das aliñacións sinaladas. Poderanse agrupar, mais non segregar. Estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.
4) O fondo máximo fíxase na documentación gráfica coa cota correspondente. Naqueles bloques nos que non se fixase graficamente, aplicarase o seguinte criterio de identificación:
   Cuarteiróns/Bloques ① - fondo máximo = 22'00 m; Cuarteiróns/Bloques ② - fondo máximo = 16'00 m.
   Cuarteiróns/Bloques ③ - fondo máximo = 12'00 m; Cuarteiróns/Bloques ④ - fondo máximo = 18'00 m.
   Nestes casos, permítese a ocupación en planta baixa cun uso complementario, considerando o indicado no punto 6 destas Ordenanzas Específicas. (Cando non exista fondo delimitado graficamente, ou por cotas, ou por números ou por notas con referencia a documento, entenderase que non existe limitación).
5) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.
6) Permítense cubertas planas. Nos patios de cuarteirón estarase ao indicado nol Art. 216 en concordancia co Art. 93.
7) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.
8) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.
9) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.
   Onde se sinale en planos, manterase o volume existente, así como a altura de cornixa.
b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.
c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.1 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.C. nº1**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar illada.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	500 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		6'00 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do título II e Catálogo. Nos ámbitos do Paseo Marítimo de Aguete ou das súas proximidades, así como nos contornos ou proximidades dos Núcleos Rurais de Aguete e Loira, e na zona de Aguete (Aguete, Pedra e Xestal), xustificarase a súa integración no contorno urbano e paisaxístico, indicándose as medidas correctoras correspondentes. Poderase conseguir e solicitar un informe vinculante á *Consellaría de Cultura e Turismo* e/ou *Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (D.X. de Sustentabilidade e Paisaxe).*

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

6) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.

7) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.2 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.C. nº2**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar parellada ou illada.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	350 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		4'50 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo. Nos contornos ou proximidades dos ámbitos de Z.A.C.A. e dos Núcleos Rurais de Casal-Carregal e Souto de Carregal, Bravos, Carballal e San Xulián, Aguete, Loira e zonas de Mogor, Outeiro de Mogor, O Cruceiro do Vento, As Sete Espadas, A Porteliña, Aguete (Aguete, Pedra e Xestal) xustificarase a súa integración no contorno urbano e paisaxístico, indicándose as medidas correctoras correspondentes. Poderase conseguir e solicitar un informe vinculante á *Consellaría de Cultura e Turismo* e/ou *Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (D.X. de Sustentabilidade e Paisaxe).*

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

6) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.

7) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.3 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.C. nº3**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar pareada, acaroada, en fileira ou illada.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	200 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		4'50 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.
2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo. Nos contornos ou proximidades dos ámbitos das Z.A.C.A. e dos núcleos rurais de Casal-Carregal e Souto de Carregal, Bravos, Carballal e San Xulián, Aguete, Loira e zonas de Mogor, Outeiro de Mogor, Cruceiro do Vento, Sete Espadas, Porteliña, Aguete (Aguete, Pedra e Xestal) xustificarase a súa integración no contorno urbano e paisaxístico, indicándose as medidas correctoras correspondentes. Poderase conseguir e solicitar un informe vinculante á *Consellaría de Cultura e Turismo* e/ou *Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (D.X. de Sustentabilidade e Paisaxe).*
3) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo a parcela será a existente ou a que resulte das aliñacións sinaladas. Poderanse agrupar, mais non segregar. Estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.
4) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.
5) Permítense cubertas planas.
6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.
7) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.
8) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.4 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.N.C. nº4**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar illada (**unha vivenda por parcela**).
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	600 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		6'00m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) Nos ámbitos do Paseo de Aguete e zona de Aguete ou das súas proximidades, xustificarase a súa integración no contorno urbano e paisaxístico, indicándose as medidas correctoras correspondentes. Poderase conseguir e solicitar un informe vinculante á *Consellaría de Cultura e Turismo* e/ou *Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (D.X. de Sustentabilidade e Paisaxe).*

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas. Nos patios de cuarteirón estarase ao indicado nol Art. 216 en concordancia co Art. 93.

5) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

6) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.

7) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.5 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.N.C. nº5**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar illada ou acaroada (**dúas vivendas por parcela como máximo**).
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	400 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		4'50 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo. En los entornos o proximidades de los ámbitos de Z.A.C.A. y de los Núcleos Rurales de Casal-Carregal y Souto de Carregal, Bravos, Carballal y San Xulián, Aguete, Loira y zonas de Mogor, Outeiro de Mogor, Crucero do Vento, Sete Espadas, Porteliña, Aguete (Aguete, Pedra y Xestal), se justificará su integración en el entorno urbano y paisajístico, indicándose las medidas correctoras correspondientes. Podrá recabarse informe vinculante a la *Consellería de Cultura e Turismo* y/o *Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras (D.G. de Sostenibilidad y Paisaje).*

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

6) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.

7) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.
b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.
c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.6 –	– Plano nº APXOU –

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.N.C. nº6**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar pareada, acaroada, en fileira ou illada.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	200 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		4'50 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.
2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo. Nos contornos ou proximidades dos ámbitos de Z.A.C.A. e dos Núcleos Rurais de Casal-Carregal e Souto de Carregal, Bravos, Carballal e San Xulián, Aguete, Loira e zonas de Mogor, Outeiro de Mogor, O Cruceiro do Vento, As Sete Espadas, A Porteliña, Aguete (Aguete, Pedra e Xestal), xustificarase a súa integración no contorno urbano e paisaxístico, indicándose as medidas correctoras correspondentes. Poderase conseguir e solicitar un informe vinculante á *Consellaría de Cultura e Turismo* e/ou *Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (D.X. de Sustentabilidade e Paisaxe).*
3) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo a parcela será a existente ou a que resulte das aliñacións sinaladas. Poderanse agrupar, mais non segregar. Estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.
4) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.
5) Permítense cubertas planas.
6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.
7) Nas zonas afectadas por canles, regos, etc., será preceptivo requirir un informe previo sectorial.
8) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 2.7 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Unifamiliar en S.U.C. nº7**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar illada ou acaroada.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	-	350 m² ou Existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada		4'50 m	Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-		Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-		Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m		Art. 8	
Fondo edificábel			Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) xustificarase a súa integración no contorno urbano e paisaxístico, indicándose as medidas correctoras correspondentes. Poderase conseguir e solicitar un informe vinculante á *Consellaría de Cultura e Turismo* e/ou *Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (D.X. de Sustentabilidade e Paisaxe).*

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

6) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

7) Permítese unha ocupación do 25% da parcela non ocupada para usos complementarios e deportivos (máximo dunha altura sobre a rasante).

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 3 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Poboado de Mogor**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda Unifamiliar pareada, acaroada, en fileira e illada.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 195. Segundo documentación gráfica.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-	-	Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m, agás o indicado en Ordenanzas.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo.

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

6) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo

ÁREA DE ORDENACIÓN – 4 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Xenérico con ordenación de volumes**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Vivenda en bloque ou cuarteirón.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas específicas.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	-	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-	-	Segundo documentación gráfica. Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) Será preceptiva a redacción de Estudo de Detalle.

3) Permítense cubertas planas.

4) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

5) Con respecto aos aparcadoiros, atenderase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 5 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Residencial Xenérico con Ordenanza Específica**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Edificación illada, acaroada, bloque ou cuarteirón, con vivenda colectiva e unifamiliar.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203. Ver Ordenanzas Específicas.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	-	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-	-	Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) Permítese reordenar todo p ámbito, medianteo Estudo de Detalle, permitíndose maior altura (máximo 16 m), sempre e cando non se sobrepase a edificabilidade actual e se liberen espazos para a súa conversión en libres de uso e domino público nunha proporción non inferior ao 25% do ámbito, como mínimo.

3) No caso de reordenación de todo o ámbito, a parcela mínima será de 360 m².

4) En tanto non se reordene, a actuación será sobre a edificación existente (E.E.), tendo en conta o disposto no Art. 8. Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

5) Permítense cubertas planas.

6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

7) Co respecto aos aparcadoiros, estarase ao sinalado no Art. 214.

OBSERVACIÓNS:

a) Permítese o uso de vivenda baixo cuberta dentro da envolvente permitida, computando a súa edificabilidade segundo o disposto no artigo 46.6.a) da LOUGA.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 6 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Para a Defensa Nacional**
USOS	Residencial, Docente, Servizos, Cultural, Recreativo, Deportivo, Sanitario, Relixioso, Administrativo e Polivalente

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	S.X. de Defensa Nacional
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica. Ver Ordenanzas Específicas.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.. Ver Ordenanzas.Específicas.	
Altura cumio	4’50 m	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-	-	Non se fixa.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Permítense novas edificacións, sen limitación de ocupación e edificabilidade, en virtude das necesidades da Escola Naval ou outros Organismos Oficiais cos que se puidesen 348olumen348er convenios, mais en ningún caso se superarán as tres plantas de altura.

2) Permítense cubertas planas.

3) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo.

4) No caso de que o Ministerio de Defensa decidise modificar o uso global ou parcial da Escola Naval, as edificacións existentes nese momento que quedasen desvinculadas do uso actual, só poderán ter o uso de Equipamento.

OBSERVACIÓNS

a) Permítese o aproveitamento baixo cuberta para un uso distinto do de rocho e/ou servizos do edificio.

b) Onde se sinale en planos, manterase o volumen existente, así como a altura de cornixa.

c) Deberá redactarse un Plan especial co fin de concretar as actuacións no dito ámbito, as cales poderán ter usos distintos e desvinculados da Escola Naval Militar, previo convenio co Concello de Marín. Teráse en conta as indicacións efectuadas desde as Directrices de Ordenación do Territorio (D.O.T.).

d) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo .

ÁREA DE ORDENACIÓN – 7.1. –	**– Plano nº APXOU –**
Clasificación do Solo Urbano	
USOS DE REFERENCIA	**S.X. Portuario (Porto de Maríne Ría de Pontevedra)**
USOS	Segundo Plan Especial aprobado definitivamente e en vigor.

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Segundo Plan Especial
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Segundo Plan Especial.	
Ocupación	-	-	Segundo Plan Especial.	
Altura cornixa	-	-	Segundo Plan Especial.	
Altura cumio	4,50 m	-	Segundo Plan Especial.	
Fondo edificábel	-	-	Segundo Plan Especial.	
Recuamento	-	-	Segundo Plan Especial.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As ordenanzas a aplicar neste ámbito serán as do Plan Especial.

OBSERVACIÓNS

a) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo

ÁREA DE ORDENACIÓN – 7.2. –	**– Plano APGOU –**
Clasificación do Solo Urbano	
USOS DE REFERENCIA	**S.X. Portuario (Porto de Aguete)**
USOS	Os indicados na lexislación vixente en materia de portos.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Calquera actuación no solo deberá contar coa previa concesión ou autorización, segundo sexa o caso, dos Organismos Portuarios competentes.

2) A altura máxima das edificacións (de creación) será de 12 metros, exceptuándose desta delimitación aquelas instalacións singulares destinadas ao servizo do porto, tales como depósitos, silos, torres de iluminación e balizas.

3) As edificacións deberán integrarse estéticamente no conxunto do porto, sen provocar roturas coa contorna, por deseño, cor, remates, etc., debéndose cumprir coa normativa ditada pola *Dirección Xeral de Patrimonio da Xunta*, na zona que sexa de aplicación.

OBSERVACIÓNS

a) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo

ÁREA DE ORDENACIÓN – 8–	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Usos e edificacións existentes**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131). Ver Ordenanzas Específicas.

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Edificación illada (bloque) e/ou acaroada, entre medianeiras.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4’50 m	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-	-	Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) Estarase ao sinalado nol Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e o Decreto 35/2000, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2) Respectaranse os edificios existentes (ver Art. 8) en canto a volumetría, se se substituíren, en aplicación do disposto no citado artigo, será preceptiva a redacción de Estudo de Detalle.

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. No caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

6) Permítese a modificación de uso existente en un 20%.

7) Poderase autorizar excepcionalmente e por causa xustificada unha ampliación non superior ao 10% do total existente.

OBSERVACIÓNS:

a) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

b) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo

ÁREA DE ORDENACIÓN – 9 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Administrativo (D.1)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:* Cuarteirón/bloque, edificio exento.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno, estarán sometidas ao sinalado no capítulo VI do título II e Catálogo.

2) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.

3) Onde se sinale en planos, manterase o 351onstru existente, así como a altura de cornixa.

4) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou 351onstrucción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

5) Permítense cubertas planas.

6) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

7) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 10 –	– Plano nº APXOU –

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Relixioso (D.2)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:* Cuarteirón e/ou Edificio exento
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica y Art. 8
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas y protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo a parcela será a existente ou a que resulte das aliñacións sinaladas. Poderanse agrupar, mais non segregar. Estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.

3) Onde se sinale en planos, manterase o volume existente, así como a altura de cornixa.

4) Nos cemiterios teráse en conta o sinalado no artigo 159 da normativa urbanística.

5) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

6) Permítense cubertas planas.

7) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

8) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Ten carácter privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 11 –	– Plano nº APXOU –

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Sanitario – Asistencial (D.3)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:* Cuarteirón y/o edificio exento.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Onde se sinale en planos, manterase o 353onstru existente, así como a altura de cornixa.

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou 353onstrucción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 13 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Cultural-Docente (D.4)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Cuarteirón e/ou edificio exento.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica y Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Onde se sinale en planos, manterase o volume existente, así como a altura de cornixa.

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 13 –	– Plano nº APXOU –

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Recreativo-Espectáculos (D.5)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Edificio exento.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4’50 m	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Onde se sinale en planos, manterase o 355onstru existente, así como a altura de cornixa.

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou 355onstrucción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 14 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Deportivo (D.6)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:*	Edificio exento, complexos deportivos.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*	
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.	
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.	
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.	
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica e Art. 8.	
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8	
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.	
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m	

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Onde se sinale en planos, manterase o volume existente, así como a altura de cornixa.

3) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

4) Permítense cubertas planas.

5) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

6) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 15 –	**– Plano nº APXOU –**

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Servizos (D.7)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:* Cuarteirón e/ou Bloque exento.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica y Art. 8.
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.

3) Onde se sinale en planos, manterase o 357onstru existente, así como a altura de cornixa.

4) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou 357onstrucción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

5) Permítense cubertas planas.

6) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

7) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

ÁREA DE ORDENACIÓN – 16 –	– Plano nº APXOU –

Clasificación do Solo Urbano

USOS DE REFERENCIA	**Equipamento Polivalente (D.8)**
USOS	Segundo táboa de Usos Coexistentes co de Referencia (Art. 131)

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN			*TIPOLOXÍA:* Cuarteirón e/ou edificio exento.
	Máximo	*Mínimo*	*Observacións*
Parcela	A existente	A existente	Cumprir Art. 203.
Fachada	-	-	En virtude da parcela existente.
Ocupación	-	-	Segundo documentación gráfica.
Altura cornixa	-	-	Segundo documentación gráfica y Art. 8.
Altura cumio	4'50 m	-	Art. 8
Fondo edificábel	-	-	Non se sinala.
Recuamento	-		Distancia mínima a outras parcelas para apertura de ocos: 3 m

ORDENANZAS ESPECÍFICAS:

1) As edificacións catalogadas e protexidas e o seu contorno estarán sometidas ao sinalado no Capítulo VI do Título II e Catálogo.

2) Nas Zonas Ambientais de Casco Antigo estarase ao sinalado no capítulo IV do título III.

3) Onde se sinale en planos, manterase o volume existente, así como a altura de cornixa.

4) Respectaranse as aliñacións sinaladas a nivel de pechamento de parcela ou construción. En caso contrario, será preceptiva a redacción do Estudo de Detalle.

5) Permítense cubertas planas.

6) Con respecto aos aparcadoiros, cumprirá aterse ao sinalado no Art. 214.

7) Haberá que aterse ao sinalado no Art. 209 sobre chafráns.

OBSERVACIÓNS:

a) Pode ter carácter público ou privado.

b) Deberanse requirir todos os informes sectoriais recollidos na normativa urbanística, previos á concesión da licenza.

c) Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

Zonas libres de uso e dominio privado	**– Plano APXOU –**

Canto aos usos e condicións de edificación, estarase ao disposto no artigo 222 destas Normas Urbanísticas.

Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo.

Zonas libres de uso e dominio públicos	**– Plano APXOU –**

Canto aos usos e condicións de edificación, estarase ao disposto no artigo 223 destas Normas Urbanísticas.

Soamente nos espazos onde poida inscribirse unha circunferencia cuxo diámetro sexa igual ou superior a 30 m. se poderá situar a edificación permitida neste tipo de espazo.

Na documentación técnica xustificarase a aplicación ou non de enerxías renovábeis ou de aforro enerxético e de consumo e, en concreto, o disposto no Art. 18 destas Normas Urbanísticas.

Espazo exterior de calidade	

De conformidade co disposto no Decreto 29/2010, considérase espazo exterior de calidade no PXOM de Marín, aquel cuxas características dimensionais permitan facer que adaptación cara a el dunha vivenda cumpra as condicións exixidas no citado Decreto para ter a consideración de espazo exterior de calidade.

Distinguiranse as seguintes situacións:

– Espazo libre de uso e dominio público

Para que un espazo libre de uso e dominio público teña a consideración de espazo exterior de calidade, deberase poder inscribir nel unha circunferencia de radio mínimo de 12’00 m. Segundo as dimensións da dita circunferencia, poderanse clasificar:

Para diámetro igual ou superior aos 12 m., mais inferior aos 30 m. e con superficie superior aos 200 m² terán a consideración de prazas, que serán áreas de descanso, xogo e esparexemento, permitiéndose única e exclusivamente o mobiliario urbano e de xogos infantís;

Para diámetro igual ou superior aos 30 m. e cunha superficie superior aos 1.000 m²., terán a consideración de parque ou xardín, onde, ademais de poder existir zonas de descanso, xogo e esparexemento, se permiten as edificacións recollidas no artigo 223.

– Espazo libre de uso e dominio privado

En xeral, enténdese espazo libre de uso e dominio privado coa consideración de espazo exterior de calidade, aquel espazo definido así no PXOM e no que poida inscribirse como mínimo unha circunferencia de diámetro igual ou superior aos 12’00 m.

Casuística:

1. Aqueles espazos que malia por si sós non acadaren a medida do diámetro exixido, mais que grazas a lindar con vial ou espazo libre de uso e dominio público puideren incluílos no cálculo, acadando así a condición requirida, terán a consideración de espazo exterior de calidade.

2. Aqueles espazos que malia por si sós non acadaren o cumprimento do diámetro exixido, mais que grazas a se acharen vinculados a un edificio catalogado e protexido e dentro do seu contorno, terán a consideración de espazo exterior de calidade.

3. Aqueles espazos que constituíndo un patio de bloque, poidan inscribir unha circunferencia cuxo diámetro sexa como mínimo igual á altura máxima permitida.

En todas estas zonas, agás as do punto 2, permitiranse os usos e edificacións recollidas no artigo 222.

– Espazos de uso e dominio público

Para os efectos de consideración de espazo exterior de calidade, teranse en conta tales espazos aqueles que, ben por estaren así recollidos na documentación gráfica do PXOM ou por estar complementada esta coa ficha de ordenación correspondente, constitúen o patio de bloque, co uso complementario en planta baixa, consonte co exposto no artigo 216; todo isto en concordancia co indicado no artigo 93.

CONDICIÓNS COMÚNS

a) Todos os espazos exteriores de calidade deberán cumprir o sinalado no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia. Así mesmo, terase en conta o Decreto 29/2010, de 4 de marzo sobre as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

b) Todos os espazos recollidos no PXOM reúnen as condicións para permitir que as edificacións previstas teñan o seu asollamento correspondente, se ben o cumprimento deste aspecto deberá requirirse a nivel de proxecto básico e/ou execución da edificación correspondente.

Os espazos libres de uso e dominio públicos pertencentes aos distintos ámbitos de desenvolvemento e/ou distintas cualificacións de solo urbano, mais interconectados, deberán ter no proxecto de urbanización correspondente un tratamento semellante e de continuidade, tanto a nivel de materiais, mobiliario urbano, accesibilidade etc., así como a integración destes espazos co sistema viario, sobre todo a nivel peonil. Así mesmo, no citado documento concretaranse os usos e a súa situación, os cales, dentro dos permitidos, poderán variar co transcorrer do tempo, sen que isto supoña modificación puntual do PXOM.

c) En ningún caso as edificacións permitidas para os espazos libres de uso e dominio impedirán o cumprimento da inserción do diámetro exixido. O seu incumprimento invalidará a cualificación de espazo exterior de calidade para a aplicación e cumprimento do indicado nas Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

d) Tal e como se indicou na Memoria xeral, e no presente documento, os espazos exteriores de calidade preverán a reciclaxe das augas de choiva para a rega, sempre que sexan espazos libres de uso e dominio públicos. Procurarase que o deseño faga que as zonas de céspede e de terra se localicen de xeito que poidan recibir as augas superficiais dos paseos para a citada reciclaxe, mediante regachos ou balsas, ou para a súa filtración. A rega será por goteo, con control centralizado.

e) Estes espazos deberán combinar áreas arboradas, zonas de céspede, zonas de descanso, zonas de recreo e zonas peonís. Deberase conservar o arborado existente, completando a plantación con criterios e especies semellantes ás existentes, autónomas ou preparadas para a súa adaptación ao contorno. Deberanse ter en conta as zonas de sombra en verán e as de luz en inverno, e utilizar convenientemente as variedades perennes ou caducas

f) Os materiais para empregar deberanse adecuar ás características da paisaxe, utilizando o uso de fábrica de pedras naturais e/ou áridos, combinando co tipo e disposición das plantacións (árbores, arbustos e céspede). Queda prohibida a utilización de materiais que dean como resultado grandes superficies de obra continua e materiais impermeábeis e/ou con cores distintas ás existentes.

g) Evitaranse grandes movementos de terra, agás os que foren imprescindíbeis para o cumprimento da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras.

h) Complementarase a urbanización mentres que non contradiga o aquí sinalado, co disposto no artigo 18 destas Normas Urbanísticas

Documento redactado en xullo de 2012 para os efectos do Texto Refundido correspondente á FASE X.

Por:

(Nalgunha anterior fase colaborou Luisa Mª MATEO FERNÁNDEZ, Avogada);

Silvia SÁNCHEZ SOTO, Avogada; Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO e Carlos ARDID POSADA, Arquitectos e

José Ignacio DE CABO PASCUAL

Director e Coordinador