



# Boletín Oficial

---

## Provincia de Ourense



N.º 93 · Luns, 26 abril 2021

Dep. legal: OR-1/1958 · Franqueo concertado 30/2

### SUMARIO

#### IV. ENTIDADES LOCAIS

Verín

Aprobación definitiva do Instrumento de ordenación provisional..... 2

#### IV. ENTIDADES LOCALES

Verín

Aprobación definitiva del Instrumento de Ordenación Provisional.... 270

## IV. ENTIDADES LOCAIS

### IV. ENTIDADES LOCALES

#### Verín

O Pleno do Concello de Verín, na sesión ordinaria con data 18.2.2021, aprobou definitivamente o Instrumento de ordenación provisional ao abeiro do disposto no artigo 93. seis da Lei 2/2017, do 8 de febreiro, de medidas fiscais, administrativas e de ordenación, segundo o documento técnico redactado por Otima S.L., e presentado neste concello en decembro de 2020, e que se tramita no expediente administrativo 3921/2017.

O acordo de aprobación definitiva foi publicado no Diario Oficial de Galicia nº 46, do día 9.03.2021.

O citado Instrumento de ordenación provisional consta inscrito no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, libro I, tomo IV, folla rexistral 85, co número RPG/00019/2021.

O documento técnico aprobado definitivamente tamén se pode consultar integramente no seguinte enderezo electrónico da páxina web do Concello de Verín:

<https://www.verin.gal/fixo/iop2020/iop2020.html#C:/iop2020>

Segundo o disposto no artigo 82.3 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o documento que conteña a normativa e as ordenanzas publicarase no Boletín Oficial da Provincia de Ourense. Para dar cumprimento a este último precepto, publícase como anexo a este acordo a normativa e ordenanzas do Instrumento de Ordenación Provisional do Concello de Verín.

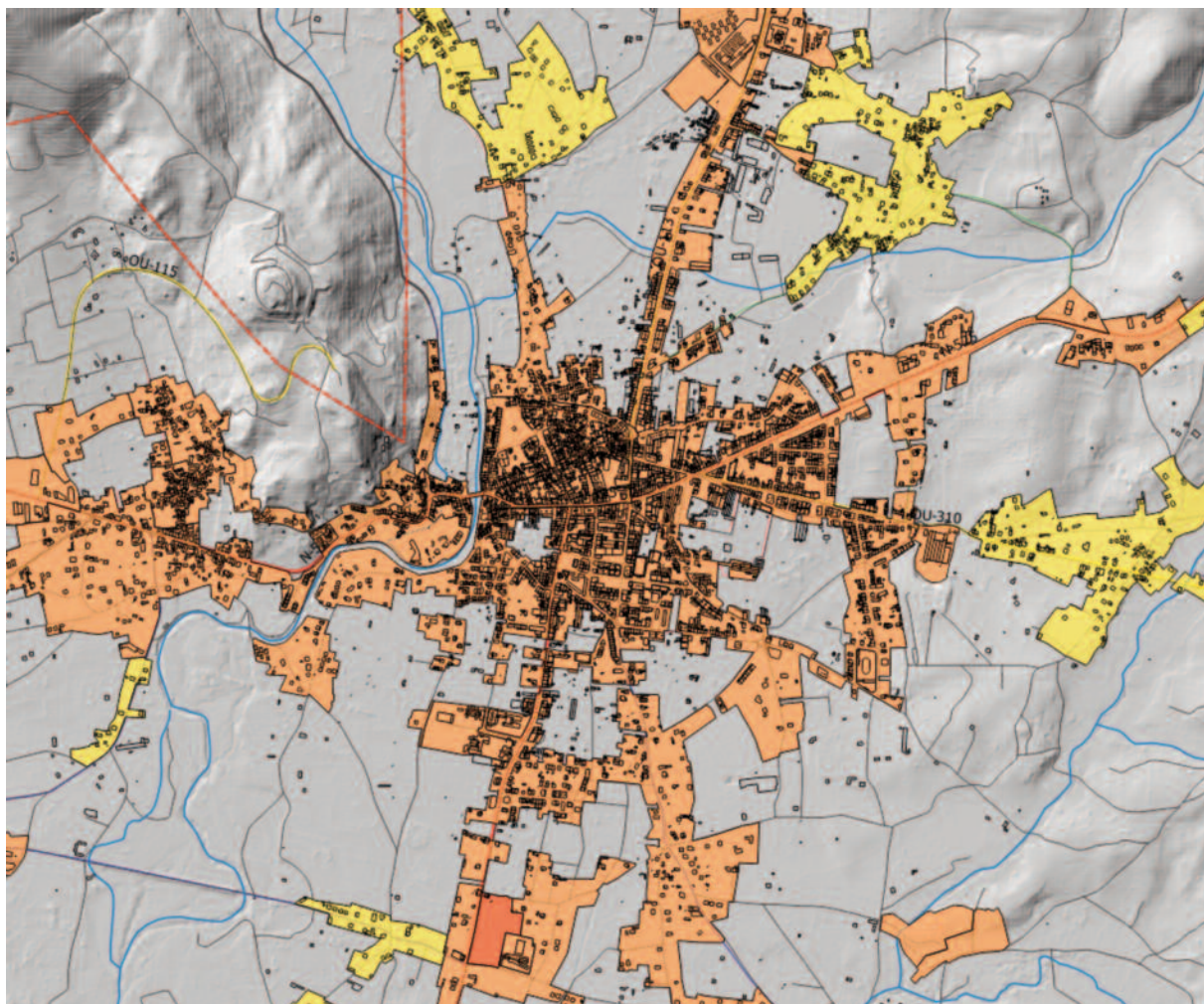
Contra o acordo que aproba definitivamente o Instrumento de ordenación provisional, como disposición administrativa de carácter xeral, poderase interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, contado dende o día seguinte ao da súa publicación, de conformidade cos artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, da xurisdición contencioso-administrativa. Todo isto sen prexuízo de que poida interpoñer calquera outro recurso que puidese estimar máis conveniente ao seu dereito.

O alcalde. Asdo.: Gerardo Seoane Fidalgo

<C:/fixo/iop2020/iop2020.html> - <C:/iop2020>

Documento asinado electronicamente

#### INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN PROVISIONAL DO CONCELLO DE VERÍN



## ÍNDICE

- TITULO I: DISPOSICIÓN XERAIS
- 1.1. NATUREZA XURÍDICA
- 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 1.3. VIXENCIA
- 1.4. NORMAS DE INTERPRETACIÓN
- 1.5. RELACIÓN COS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL
- 1.6. A LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL DE REFERENCIA
- TITULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO
- 2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO
- 2.2. RÉXIME DO SOLO
- 2.3. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS
- 2.3.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO DOS SISTEMAS XERAIS OU LOCAIS
- 2.3.2. SISTEMAS ESTABLECIDOS POLO IOP
- TITULO III. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO IOP
- 3.1. DESENVOLVEMENTO DO IOP
- 3.1.1. DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO
- 3.1.2. PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN
- 3.2. EXECUCIÓN DO IOP
- 3.2.1. DISPOSICIÓN XERAIS DA XESTIÓN URBANÍSTICA
- 3.2.2. FICHAS DE PLANEAMENTO
- 3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO
- 3.3.1. RÉXIME E PROCEDIMENTOS PARA ACTUACIÓN CONSTRUTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO
- 3.3.2. ACTOS SUXEITOS A LICENZA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE OU COMUNICACIÓN PREVIA
- 3.3.3. ACTA DE ALIÑACIÓN E RASANTES
- 3.3.4. OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓN
- 3.3.4.1. Clasificación das obras de edificación
- 3.3.4.2. Obras nos edificios
- 3.3.4.3. Obras de demolición
- 3.3.4.4. Obras de nova edificación
- 3.3.4.5. Obras provisionais
- 3.3.4.6. Outras actuacións urbanísticas
- 3.3.5. PARCELAMENTOS URBANÍSTICOS
- 3.4. RÉXIME TRANSITORIO
- Sección 1ª. Planeamento vixente
- 3.4.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO NOS ÁMBITOS CON PLANEAMENTO APROBADO
- 3.4.2. RÉXIME APLICABLE
- 3.4.3. ORDENACIÓN E PLANEAMENTOS QUE SE RESPECTAN
- 3.4.3.1. Determinacións xerais
- 3.4.3.2. Criterios de execución
- 3.4.3.3. Aproveitamento susceptible de apropiación
- Sección 2ª. Licenzas concedidas e en tramitación
- 3.4.4. LICENZAS CONCEDIDAS
- 3.4.5. LICENZAS EN TRAMITACIÓN
- Sección 3ª. Réxime das edificacións existentes
- 3.4.6. RÉXIME DAS EDIFICACIÓN REALIZADAS SEGUNDO ANTERIORES LICENZAS
- 3.4.7. EDIFICACIÓN CONFORMES CO PLANEAMENTO ANTERIOR
- 3.4.8. EDIFICACIÓN DESCONFORMES COA ORDENACIÓN DO PRESENTE IOP
- 3.4.8.1. Réxime para edificacións totalmente incompatibles coas determinacións do planeamento
- 3.4.8.2. Réxime das edificacións parcialmente incompatibles coas determinacións do planeamento



- 3.4.9. SITUACIÓN CONFORME Á NOVA ORDENACIÓN DO PRESENTE IOP
- 3.4.10. EDIFICACIÓN DESCONFORME CO PLANEAMENTO ANTERIOR
- Sección 4ª. Réxime das parcelas existentes
- 3.4.11. PARCELAS FÓRA DE ALIÑACIÓN
- 3.4.12. CONSECUENCIAS DE ESTAR FÓRA DE ALIÑACIÓN
- 3.5. PLANEAMENTO QUE SE INCORPORA
- TÍTULO IV. ORDENANZAS XERAIS
- 4.1. CONDICIÓNS XERAIS DA EDIFICACIÓN
- 4.1.1. CLASES DE CONDICIÓNS
- 4.1.2. DEFINICIÓNS
- 4.2. CONDICIÓNS DAS PARCELAS
- 4.2.1. ALIÑACIÓN OFICIAL, EXTERIOR OU PÚBLICA
- 4.2.2. CHAFRÁNS
- 4.2.3. CERRAMENTOS E PECHES DE PARCELAS
- 4.2.4. ANCHO DE RÚA. DISTANCIA ENTRE ALIÑACIÓN
- 4.2.5. PARCELA EDIFICABLE
- 4.2.6. CONDICIÓNS URBANÍSTICAS DA PARCELA EDIFICABLE NAS DIVERSAS CLASES DE SOLO
- 4.2.7. PARCELAS INEDIFICABLES
- 4.2.8. REGULARIZACIÓN DE DEREITOS
- 4.2.9. SOARES
- 4.2.10. CONDICIÓNS DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA
- 4.2.10.1. Referencias planimétricas da parcela
- 4.2.10.2. Referencias altimétricas do terreo
- 4.2.10.3. Referencias da edificación
- 4.2.10.4. Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública
- 4.2.10.5. Área de movemento da edificación
- 4.2.10.6. Acaroamento a lindeiros laterais
- 4.2.11. CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN
- 4.2.11.1. Superficie ocupable
- 4.2.12. CONDICIÓNS DE EDIFICABILIDADE
- 4.2.12.1. Superficie edificada computable por planta
- 4.2.12.2. Superficie edificable ou dereito edificatorio
- 4.2.12.3. Coeficiente de edificabilidade
- 4.3. CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN
- 4.3.1. CLASES DE EDIFICIOS
- 4.3.2. APROVEITAMENTOS MÁXIMOS E MÍNIMOS
- 4.3.3. SÓLIDO CAPAZ
- 4.3.4. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DO EDIFICIO. REGULACIÓN E MEDICIÓN DE ALTURAS
- 4.3.5. CONSTRUCIÓNS PERMITIDAS POR ENRIBA DA ALTURA MÁXIMA
- 4.3.6. PLANTAS DA EDIFICACIÓN
- 4.3.7. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS
- 4.3.8. CONDICIÓNS PARA OS CORPOS VOADOS
- 4.3.9. RECUADOS NA FACHADA OU BALEIROS EN PLANTA BAIXA
- 4.3.10. EDIFICACIÓN AUXILIARES OU COMPLEMENTARIAS
- 4.4. CONDICIÓNS DE CALIDADE E HIXIÉNICAS DA EDIFICACIÓN
- 4.4.1. ALCANCE E CONTIDO DA SECCIÓN
- 4.4.2. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS LOCAIS
- 4.4.2.1. Ventilación
- 4.4.2.2. Iluminación
- 4.4.2.3. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial

- 4.4.2.4. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial
- 4.4.2.5. Pezas habitables en plantas inferiores á baixa
- 4.4.2.6. Escurecemento de pezas habitables
- 4.4.3. CONDICIÓN XENÉTICAS DOS EDIFICIOS
- 4.4.3.1. Patios
- 4.4.3.1.1. Patios de parcela
- 4.4.3.1.2. Patios mancomunados
- 4.4.3.1.3. Patios de cuarteirón ou de couzada
- 4.4.3.1.4. Accesos a patios
- 4.4.3.1.5. Servidumes de paso
- 4.4.3.1.6. Cubrición de patios
- 4.5. CONDICIÓN DAS DOTACIÓN XENÉTICAS DE SERVIZO DOS EDIFICIOS
- 4.5.1. DOTACIÓN OBRIGATORIAS
- 4.5.2. SERVIZO DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE AUGA POTABLE
- 4.5.3. DOTACIÓN DE SERVIZO DE ENERXÍA ELÉCTRICA
- 4.5.4. DOTACIÓN DE SERVIZO DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
- 4.5.5. DOTACIÓN DE SERVIZO DE CALEFACCIÓN E CLIMATIZACIÓN
- 4.5.6. ILLAMENTOS E AFORRO ENERXÉTICO
- 4.5.7. SERVIZOS XENÉTICOS
- 4.5.8. DOTACIÓN DE SERVIZO DE SANEAMENTO E PLUVIAIS
- 4.5.9. DOTACIÓN DE SERVIZO DE EVACUACIÓN DE GASES, FUMES E POS
- 4.5.10. DOTACIÓN DE INSTALACIÓN DE ALMACENADO E A RECOLLIDA DE RESIDUOS E LIXO
- 4.5.11. DOTACIÓN DE SERVIZOS POSTAIS E DE COMUNICACIÓN
- 4.5.12. DOTACIÓN DE SERVIZO DE APARATOS ELEVADORES
- 4.5.13. DOTACIÓN DE SERVIZO DE APARCADOIRO
- 4.5.14. CONDICIÓN DE SUPRESIÓN DE MOLESTIAS E AFORRO DE RECURSOS
- 4.6. CONDICIÓN DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS
- 4.6.1. CONDICIÓN DE ACCESO ÁS EDIFICACIÓN
- 4.6.1.1. Barreiras arquitectónicas e urbanísticas na edificación
- 4.6.1.2. Sinalización nos edificios
- 4.6.1.3. Portais
- 4.6.1.4. Escaleras e rampas
- 4.6.2. CONDICIÓN DE SEGURIDADE
- 4.6.2.1. Seguridade contra Incendios, deseño do contorno e Accesibilidade ás Edificacións
- 4.6.2.2. Seguridade contra Descargas Atmosféricas. Instalación de pararraios
- 4.6.2.3. Ordenanza de conservación periódica de fachadas
- 4.7. CONDICIÓN ESTÉTICAS E TIPOLÓXICAS
- 4.7.1. FACHADAS EXTERIORES
- 4.7.2. CONDICIÓN DE DESEÑO DOS EDIFICIOS
- 4.7.3. MARQUESIÑAS
- 4.7.4. PORTADAS, ESCAPARATES, REIXAS E PECHES METÁLICOS
- 4.7.5. TOLDOS
- 4.7.6. RÓTULOS E OUTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS
- 4.7.7. OUTROS ELEMENTOS AUXILIARES DAS EDIFICACIÓN
- 4.7.8. NORMAS ESPECIFICAS DE CONTROL DAS MEDIANEIRAS
- 4.7.8.1. Condicións específicas de regulación das medianeiras existentes
- 4.7.8.2. Prevención de novas medianeiras
- 4.7.8.3. Posibilidades excepcionais de ocultación de medianeiras existentes

- 4.7.9. ORDENANZA DE ATENUACIÓN E ELIMINACIÓN DE IMPACTOS
- 4.7.10. PROTECCIÓN XERAL DAS EDIFICACIÓNS E CONDICIÓNS TIPOLÓXICAS
  - 4.7.10.1. Condicións e parámetros referenciais do contorno mediato
  - 4.7.10.2. Regulación dos parámetros tipolóxicos exteriores
  - 4.7.10.3. Regulación dos parámetros tipolóxicos interiores
  - 4.7.10.4. Edificios dedicados a outros usos
  - 4.7.10.5. Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interese, xa existentes
  - 4.7.10.6. Condicións especiais para equipamentos comunitarios nos núcleos rurais
- 4.8. CONDICIÓNS XERAIS DE USO
  - 4.8.1. CONCEPTO E REGULACIÓN DOS USOS
  - 4.8.2. APLICACIÓN
  - 4.8.3. CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN
  - 4.8.4. EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO
  - 4.8.5. DIFERENTES USOS NUN MESMO EDIFICIO
  - 4.8.6. CLASIFICACIÓN DOS USOS
    - 4.8.6.1. Usos Pormenorizados
    - 4.8.6.2. Usos Globais
    - 4.8.6.3. Usos Existentes
    - 4.8.6.4. Usos Propostos
    - 4.8.6.5. Usos Característicos
    - 4.8.6.6. Usos Compatibles e Complementarios
    - 4.8.6.7. Usos Asociados
    - 4.8.6.8. Usos Tolerados
    - 4.8.6.9. Usos Permitidos
    - 4.8.6.10. Usos Temporais e Provisionais
    - 4.8.6.11. Usos Prohibidos
    - 4.8.6.12. Usos Públicos
    - 4.8.6.13. Usos Privados, Privativos ou Colectivos
    - 4.8.6.14. Usos Fóra de Ordenación
    - 4.8.6.15. Usos Fóra de Ordenanza
  - 4.8.7. ESTRUTURA XERAL DE USOS
  - 4.8.8. USO RESIDENCIAL
    - 4.8.8.1. Clase Vivenda
    - 4.8.8.2. Clase residencia
    - 4.8.8.3. Condicións xerais do uso de vivenda ou residencial en relación as NHV
    - 4.8.8.4. Condicións da vivenda en relación as NHV
      - 4.8.8.4.1. Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade nas vivendas
      - 4.8.8.4.2. Condicións espaciais, dimensionais, funcionais e dotacionais
      - 4.8.8.4.3. Condicións das instalacións e salubridade nas vivendas
    - 4.8.8.5. Condicións do edificio en relación as NHV
      - 4.8.8.5.1. Condicións do edificio en relación co espazo exterior
      - 4.8.8.5.2. Condicións dos espazos comúns
      - 4.8.8.5.3. Condicións dos patios interiores e rochos
      - 4.8.8.5.4. Condicións dos garaxes colectivos
      - 4.8.8.5.5. Condicións de servizos e instalacións dos edificios
  - 4.8.9. USO HOTELEIRO
  - 4.8.10. USO TERCIARIO XERAL
    - 4.8.10.1. Clase Comercio
    - 4.8.10.2. Clase Oficinas
    - 4.8.10.3. Clase recreativo e reunión

## 4.8.11. USO INDUSTRIAL

## 4.8.12. USO DOTACIONAL

- 4.8.12.1. Clase educación
- 4.8.12.2. Clase Sociocultural
- 4.8.12.3. Clase Asistencial
- 4.8.12.4. Clase Sanitario
- 4.8.12.5. Clase Deportivo
- 4.8.12.6. Clase Administración Pública
- 4.8.12.7. Clase Relixioso
- 4.8.12.8. Clase Funerario
- 4.8.12.9. Clase Servizo Público
- 4.8.12.10. Clase Turístico

## 4.8.13. USO DE GARAXE-APARCADOIRO

## 4.8.14. USO AGROPECUARIO

## 4.8.15. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

## 4.8.16. USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

## 4.8.17. USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

## 4.8.18. USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓN

- 4.8.18.1. Clase Rede Viaria
- 4.8.18.2. Clase Servizos Públicos
- 4.8.18.3. Clase Centros Básicos do Sistema de Transporte

## 4.9. NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS

## 4.9.1. REDE DE ESTRADAS

- 4.9.1.1. Xerarquización da Rede de Estradas
- 4.9.1.2. Normativa reguladora en relación á rede autonómica de estradas

## 4.9.2. REDES DE ENERXÍA ELÉCTRICA E TELECOMUNICACIÓNS

## 4.9.3. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

## 4.9.4. SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES

## 4.10. NORMATIVA DE SISTEMAS LOCAIS

## 4.10.1. SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES

## 4.10.2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

## 4.11. NORMAS BÁSICAS SOBRE DESEÑO E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURAS

## 4.11.1. CONDICIÓNS XERAIS PARA AS OBRAS E PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

- 4.11.1.1. Condicións de accesibilidade e barreiras

## 4.11.2. A REDE VIARIA

## 4.11.3. REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E REGA

## 4.11.4. REDES DE SANEAMENTO E PLUVIAIS

## 4.11.5. REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA

## 4.11.6. REDE DE ALUMEADO PÚBLICO

## 4.11.7. REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓNS

## 4.11.8. INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

## 4.12. NORMAS BÁSICAS SOBRE A CALIDADE DO ESPAZO E O SEU DESEÑO E URBANIZACIÓN

## 4.12.1. DEFINICIÓN E TIPOS DO ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE

## 4.12.2. A CONFIGURACIÓN DO ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE

- 4.12.2.1. As esixencias xerais para acadar un espazo de calidade
- 4.12.2.2. Consideracións xerais de urbanización e integración da edificación
- 4.12.2.3. Mobilidade, viario e redes sustentables
- 4.12.2.4. Mobiliario urbano e sinalización
- 4.12.2.5. Arborado e vexetación
- 4.12.2.6. As preexistencias

- 4.12.2.7. A sustentabilidade do espazo
- 4.12.2.8. Accesibilidade
- 4.12.3. AS CONDICIÓNIS PARA OS PROXECTOS DE URBANIZACIÓN
- 4.12.4. A EXECUCIÓN DO PROXECTO, A CONSERVACIÓN E O MANTEMENTO POSTERIOR DO ESPAZO
- TITULO V: NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO MEDIO, A PAISAXE E O AMBIENTE
- 5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIÓNIS XERAIS
- 5.1.1. ALCANCE, CONTIDO E APLICACIÓN
- 5.1.2. RESPONSABILIDADES
- 5.2. CAPÍTULO II. CONDICIÓNIS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- 5.2.1. PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE
- 5.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL NOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO
- 5.2.3. VERTEDURAS SÓLIDAS, RESIDUOS E LIXO
- 5.2.4. VERTEDURAS LÍQUIDAS CONVENCIONAIS
- 5.2.5. VERTEDURAS LÍQUIDAS INDUSTRIAIS
- 5.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA E VIBRATORIA
- 5.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- 5.2.8. CONDICIÓNIS DE DESEÑO MEDIOAMBIENTAL E AFORRO DE RECURSOS
- 5.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DOS RECURSOS NATURAIS
- 5.3.1. PROTECCIÓN DO SOLO. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS E VERTEDURAS
- 5.3.2. CONDICIÓNIS ESPECÍFICAS PARA OS MOVEMENTOS DE TERRAS
- 5.3.3. PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS E VÍAS DE AUGA
- 5.3.4. PROTECCIÓN DE CANLES, RIBEIRAS E MARXES
- 5.3.5. ORDENACIÓN DE TERREOS INUNDABLES
- 5.3.6. NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DA VEXETACIÓN E O ARBOREDO
- 5.4. CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DOS RECURSOS PAISAXÍSTICOS
- SECCIÓN PRIMEIRA. APLICACIÓN E PRINCIPIOS XERAIS
- 5.4.1. APLICACIÓN
- 5.4.2. PRINCIPIOS E OBIECTIVOS XERAIS
- 5.4.3. NORMAS XERAIS DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO O ÁMBITO DO IOP
- 5.4.4. MEDIDAS ESPECIFICAS NAS UNIDADES DE PAISAXE
- 5.4.5. PROTECCIÓN DA PAISAXE NOS ESPAZOS SINGULARES DO CONCELLO
- 5.4.6. MEDIDAS DE HARMONIZACIÓN PAISAXÍSTICA NOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO
- 5.4.7. CONDICIÓNIS XERAIS DE PROTECCIÓN E ADAPTACIÓN AO AMBIENTE NOS SOLOS URBANIZADOS
- 5.4.8. ELEMENTOS E ESPAZOS CONFIGURADORES DA PAISAXE NOS SOLOS URBANIZADOS
- SECCIÓN SEGUNDA. OS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS
- 5.4.9. CRITERIOS PARA O DESEÑO E ACONDICIONAMENTO DOS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS
- 5.4.10. CUALIFICACIÓN PAISAXÍSTICA DOS USOS DO ESPAZO PÚBLICO
- SECCIÓN TERCEIRA. OS ESPAZOS LIBRES PRIVADOS
- 5.4.11. CONDICIÓNIS XERAIS DE INTERVENCIÓN EN ESPAZOS LIBRES PRIVADOS
- 5.4.12. CONSERVACIÓN DOS ESPAZOS
- 5.4.13. REGULACIÓN DAS PREEXISTENCIAS NAS PARCELAS
- 5.4.14. CONSTRUCIÓNIS AUXILIARES OU COMPLEMENTARIAS EN ESPAZOS LIBRES DE PARCELA
- 5.4.15. PECHES DE PARCELAS E SOARES
- SECCIÓN CUARTA. SERVIZOS URBANÍSTICOS E ELEMENTOS INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS
- 5.4.16. SERVIZOS URBANÍSTICOS
- 5.4.17. SOPORTES INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS
- 5.4.18. SINALIZACIÓN DE TRÁFICO
- TITULO VI: NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANO
- 6.1. DETERMINACIÓNIS XERAIS
- 6.2. SOLO URBANO CONSOLIDADO



- 6.2.1. SOLO URBANO CONSOLIDADO DE ORDENACIÓN DIRECTA
  - 6.2.2. ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN CUARTEIRÓN OU "MANZANA" (EC)
  - 6.2.3. ORDENANZA 2 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN BLOQUE ABERTO (EA)
  - 6.2.4. ORDENANZA 3 DE CONSERVACIÓN DO APROVEITAMENTO (CA)
  - 6.2.5. ORDENANZA 4 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI)
  - 6.2.6. ORDENANZA 5, DE EDIFICACIÓN SEMIINTENSIVA (ES)
  - 6.2.7. ORDENANZA 6 DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EE)
  - 6.2.8. ORDENANZA 7 EDIFICACIÓN TERCIARIA (ET)
  - 6.3. NORMAS PARA AS ZONAS CONSOLIDADAS PENDENTES DE REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS
    - 6.3.1. CONDICIÓNS XERAIS TRANSITORIAS PARA OS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
    - 6.3.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO CASCO HISTÓRICO DE VERÍN (PEPRI-01)
    - 6.3.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO NÚCLEO DE PAZOS (PEPRI-02)
  - 6.4. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
    - 6.4.1. ÁMBITOS DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR)
    - 6.4.2. ORDENANZAS DE REFERENCIA
  - TITULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL
    - 7.1. DISPOSICIÓNS XERAIS PARA O SOLO DE NÚCLEO RURAL
    - 7.2. CONDICIÓNS XERAIS PARA AS ACTUACIÓNS DIRECTAS
      - 7.2.1. RÉXIME XERAL DE ACTUACIÓNS E USOS
        - 7.2.1.1. Regulación dos usos compatibles
      - 7.2.2. CONDICIÓNS XERAIS DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN
      - 7.2.3. CONDICIÓNS XERAIS DOS ESPAZOS PÚBLICOS OU COMUNITARIOS
      - 7.2.4. CONDICIÓNS ESPECIAIS PARA OS NÚCLEOS DO CAMIÑO DE SANTIAGO
    - 7.3. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SOLO DE NÚCLEO RURAL
      - 7.3.1. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL (NRT)
      - 7.3.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL COMÚN (NRC)
    - 7.4. CONDICIÓNS XERAIS PARA AS ACTUACIÓNS DE PLANEAMENTO OU XESTIÓN
  - TITULO VIII: CATALOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO
    - 8.1. CONDICIÓNS DE ACTUALIZACIÓN E MODIFICACIÓN DO CATÁLOGO VIXENTE
    - 8.2. CONDICIÓNS BÁSICAS
    - 8.3. ANTECEDENTES DO CATALOGO
    - 8.4. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL
    - 8.5. CONDICIÓNS XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO
    - 8.6. CONDICIÓNS ESPECIFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO
  - TITULO IX: DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS
    - 9.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. TRAZADO E DELIMITACIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO
- ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN

## TÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS.

### 1.1. NATUREZA XURÍDICA.

As determinacións do presente documento constitúen o contido normativo do Instrumento de Ordenación Provisional (en diante IOP) de Verín, elaborado e tramitado de acordo co disposto na Lei 2/2017, do 8 de febreiro, de Medidas fiscais, administrativas e de ordenación (no sucesivo, LMFAO 2017) e ao abeiro xeral urbanístico da Lei 2/2016 do solo de Galicia (en diante LSG) e do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante RLSG), e que ten carácter de norma xurídica vinculante e obrigatoria no ámbito de aplicación que lle é propio, equiparándose na xerarquía de fontes do Dereito urbanístico a disposicións regulamentarias.

Reproduce a normativa do PXOM de 2012 que garda relación coa ordenación provisional, dun xeito simplificado tratando de evitar as repeticións de normativas sectoriais xa reguladas.

### 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

As presentes Ordenanzas e Normas Urbanísticas, de acordo co que sinalan as disposicións vixentes, regulan o uso do solo e a edificación nos solos delimitados dentro do ámbito estrito do presente IOP, recollido nos seus planos de ordenación, plano O-1, escala 1:25.000 e serie O-2, escala 1:2.000.

En calquera caso, e dado que segundo o artigo 90 da LMFAO non será necesaria a adaptación do IOP á LSG (malia que na presente normativa se teñen substituído –no seu caso– as referencias que se facían ao articulado da anterior LOUG de 2002 polas correspondentes da actual LSG), será de aplicación en todo caso a LSG, de acordo co disposto nas súas disposicións transitorias, e en referencia concreta as clases de solo incluídas no presente IOP (urbano e de núcleo rural), aplicaráselles ao establecido no presente IOP o disposto no punto 1 da Disposición Transitoria Primeira (dado que o PXOM de 2012 anulado estaba adaptado a LOUG de 2002), tendo en conta que a ordenación gráfica do PXOM 2012 non se ten modificado, e na presente normativa só se teñen actualizado as referencias á anterior LOUG de 2002 (entre outras referencias do resto da lexislación aplicable actualizada).

### 1.3. VIXENCIA.

O presente IOP entrará en vigor, unha vez cumpridos os requisitos dos apartados 2, 3 e 4 do artigo 82 da LSG:

- Publicación do acordo de aprobación definitiva no Diario Oficial de Galicia.
- Publicación do documento que conteña a normativa e as ordenanzas no Boletín Oficial da provincia de Pontevedra.
- Inscrición do instrumento no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

De acordo co establecido no artigo 90.2 da LMFAO, a ordenación provisional, unha vez aprobada, sen prexuízo da posibilidade da súa modificación polos procedementos establecidos na LSG, estará en vigor ata que se substitúa pola prevista no novo instrumento de ordenación para ese ámbito (un novo PXOM) ou, de ser o caso, ata que transcorra calquera dos prazos sinalados no artigo 87 da LMFAO:

- Presentación do borrador do novo PXOM: prazo de 1 ano dende a publicación da aprobación definitiva do instrumento de ordenación provisional.
- Aprobación inicial do novo PXOM: prazo de 2 anos dende a publicación da aprobación definitiva do instrumento de ordenación provisional.
- Aprobación provisional do novo PXOM: prazo de 3 anos e seis meses dende a publicación da aprobación definitiva do instrumento de ordenación provisional.

Transcorrido calquera dos prazos sinalados sen cumprir os trámites previstos, o instrumento de ordenación provisional aprobado esgotará a súa vixencia por ministerio do previsto na LMFAO, e quedará inmediatamente sen efecto.

Todo isto, sen prexuízo da posibilidade de adopción de medidas de suspensión do outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas e usos determinados (artigos 47 da LSG e 86 e 87 do RLSG), ben para o

estudo da revisión do PXOM, ou a suspensión automática como consecuencia da aprobación inicial naquelas áreas do territorio obxecto de planeamento no caso de que as novas determinacións deste supoñan unha modificación da ordenación urbanística vixente.

#### 1.4. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1. As determinacións do presente IOP interpretaranse con base aos criterios que, partindo do sentido propio das súas palabras e definicións, teñan en conta o seu espírito e finalidade, así como a realidade social do momento en que se deben aplicar.
2. Tódalas referencias normativas que se dean con carácter xenérico a superficies de edificación, entenderanse aplicables a superficies construídas, salvo que de maneira expresa estivera indicada a condición de superficie útil ou outra condición distinta.
3. Tódalas referencias normativas que se dean con carácter xenérico a superficies de parcela (e sobre todo as parcelas mínimas), entenderanse aplicables a superficies brutas (referidas á parte da parcela situada na clase de solo respectiva), salvo que de maneira expresa estivera indicada outra condición de superficie.
4. Para a resolución das posibles contradicións entre os diferentes documentos que compoñen o IOP aplicaranse os seguintes criterios:
  - a) Se se deran contradicións gráficas entre planos de diferente escala, estarase ao que indiquen os de maior escala (menor divisor). Se se desen contradicións entre medicións sobre plano, ou definidas polo IOP, e sobre a realidade, por levantamentos taquimétricos específicos, prevalecerá a realidade, tanto en determinacións de superficies fixas como de coeficientes e porcentaxes que se aplicarán estes últimos á realidade concreta.
  - b) Se as diferenzas que puidesen xurdir fosen que a superficie de aplicación resultase inferior en maior contía do dez (10) por cento, os aproveitamentos axustaranse á superficie de aplicación obtida da realidade, e as superficies de reserva de espazos libres locais ou de equipamentos poderán reducirse só ata o dito dez (10) por cento.
  - c) Se existisen contradicións entre as propostas explícitas contidas nos Planos de Ordenación e Normas Urbanísticas (de carácter regulador), e as propostas ou suxestións dos planos de Información e a Memoria (de carácter máis informativo ou xustificativo) considerarase que prevalecen aquelas sobre estas.
5. O enlace entre as aliñacións das NSP 1986 e as contidas no presente IOP axustaranse, en cada caso concreto, na “acta de aliñacións e rasantes”, polos servizos técnicos municipais procurando as mellores condicións para a circulación, a visibilidade e as condicións do espazo público. No caso de que sexa necesario reaxustar ou completar as aliñacións ou rasantes poderán redactarse Estudos de Detalle nos termos da lexislación urbanística vixente.
6. Nos casos de parcelas situadas en parte no ámbito do IOP e outra parte fora del (no ámbito vixente das NSP 1986) aplicaranse os seguinte criterios:
  - a) No caso de corresponder clasificacións distintas ou cualificacións con distinta tipoloxía, de conformidade coa definición establecida no artigo 4.2.5 Parcela edificable destas normas, considerarase unicamente a zona da parcela contida no ámbito deste instrumento de ordenación provisional.
  - b) No caso de corresponder tanto no IOP como nas NSP 1986, a solos urbanos consolidados ou incluídos en ámbitos de solos de núcleo rural con tipoloxías similares, previo á solicitude de licenza poderase presentar unha proposta, que se tramitará como unha consulta urbanística especial (Art.5 do *Anexo normativo: tramitación de licenzas e documentación*), coa posible ordenación do volume no que materializar os aproveitamentos a que teña dereito a parcela e a xustificación do cumprimento das condicións urbanísticas de ambas ordenacións.
7. Por último, agás indicación noutro sentido do propio IOP en calquera dos supostos de dúbida, contradición ou imprecisión das determinacións, prevalecerá aquela da que resulte menor edificabilidade, maiores espazos públicos, maior grao de protección e conservación do patrimonio cultural, menor impacto ambiental e paisaxístico, menor contradición cos usos e prácticas tradicionais, e maior beneficio social ou colectivo.



### **1.5. RELACIÓN COS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.**

O IOP asumirá como propias as normas dimanantes dos plans de carácter supramunicipal, cando o seu status legal recoñeza esa esixencia, tanto no que respecta a plans de carácter sectorial como a directrices territoriais de calquera ámbito.

### **1.6. A LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL DE REFERENCIA.**

Aos efectos de utilización e cita da principal lexislación con incidencia na regulación urbanística, recollemos no presente apartado unha relación de toda a que se emprega na presente Normativa, cunha indexación codificada (entre tres e catro díxitos alfabéticos representados en cursiva e maiúsculas) a modo de índice para simplificar a súa inserción e o seu recoñecemento inmediato no texto normativo do presente plan, permitindo tamén a súa doada actualización nun eido especialmente cambiante.

Temática	Código	Legislación
Urbanismo	<i>LSE</i>	RDL 7/2015, de 30 de outubro, texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.
	<i>LEF</i>	Lei 16/12/1954, DE EXPROPIACIÓN FORZOSA 16/12/1954.
	<i>LRRU</i>	Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.
	<i>LSG</i>	Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, coas modificacións das Leis 2/2017, 9/2017, 3/2018, 1/2019 e 7/2019.
	<i>LMUL</i>	Lei 6/2007 DE MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E DO LITORAL DE GALICIA.
	<i>RLSG</i>	Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
	<i>LMFAO</i>	Medidas provisionais de ordenación urbanística, contidas no Título IV da Lei 2/2017, do 8 de febreiro, de medidas fiscais, administrativas e de ordenación.
	<i>PBA</i>	Plan básico autonómico, aprobado por acordo do Consello da Xunta de data 26/07/2018.
	<i>LVG</i>	Lei 8/2012, do 29 de xuño, de VIVENDA DE GALICIA.
	<i>LOTG</i>	Lei 10/1995, DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO DE GALICIA 23/11/1995.
	<i>DPSS</i>	Decreto 80/2000 PLANS E PROXECTOS SECTORIAIS DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL 23/03/2000.
<i>DOT</i>	Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio.	
Infraestruturas.	<i>LEE</i>	Lei 37/2015, de 29 de setembro, de Carreteras 30/9/2015.
	<i>RLEE</i>	Real Decreto 1812/1994, de 2 de setembro, Reglamento General de Carreteras.
	<i>LEG</i>	Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia 12/07/2013.
	<i>RLEG</i>	Decreto 66/2016, do 26 de maio, Regulamento xeral de estradas de Galicia.
	<i>LOTT</i>	Lei 16/1987 DE ORDENACIÓN DE TRANSPORTES TERRESTRES.
	<i>LNA</i>	Lei 48/1960, de 21 de xullo, sobre NAVEGACIÓN AÉREA.
	<i>DSA</i>	Decreto 584/1972 SERVIDUMES AERONÁUTICAS, coas modificacións do Real Decreto 1541/2003 e D 1844/1975 DE SERVIDUMES AERONÁUTICAS EN HELIPORTOS 05/12/2003.
	<i>LDN</i>	Lei 8/1975 ZONAS E INSTALACIÓNS DE INTERESE PARA A DEFENSA NACIONAL.
	<i>RLDN</i>	Real Decreto 689/1978 REGULAMENTO DE ZONAS E INSTALACIÓNS DE INTERESE PARA A DEFENSA NACIONAL.
Augas.	<i>LAG</i>	Lei 9/2010, do 4 de novembro, de AUGAS DE GALICIA.
	<i>LAE</i>	Real Decreto 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DA LEI DE AUGAS 20/07/2001, coas modificacións do Real Decreto Lei 4/2007.
	<i>RDPH</i>	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, REGULAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, coas modificacións dos Reales Decretos 606/2003 de 23 de maio e o 9/2008, de 11 de xaneiro.
	<i>PHD</i>	Plan Hidrolóxico da parte española da Demarcación Hidrográfica do Duero, aprobado polo RD 1/2016 do 8 de xaneiro.
Patrimonio.	<i>LPH</i>	Lei 16/85 DE PATRIMONIO HISTÓRICO 25/06/1985.
	<i>DPH</i>	Real Decreto 111/86, DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL 28/01/1986, coas modificacións do Real Decreto 162/2002 MODIFICACIÓN DO ART. 58 08/02/2002.
	<i>LPCG</i>	Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.
	<i>DAAG</i>	Decreto 199/1997 REGULACIÓN DA ACTIVIDADE ARQUEOLÓXICA NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA 10/07/1997.



Temática	Código	Legislación
Instalacións	<i>LTEL</i>	Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións.
	<i>RICT</i>	Real Decreto 346/2011 REGULAMENTO REGULADOR DAS INFRAESTRUTURAS COMÚNS DE TELECOMUNICACIÓN PARA O ACCESO AOS SERVIZOS DE TELECOMUNICACIÓN NO INTERIOR DOS EDIFICIOS 11/3/2011.
	<i>RDPR</i>	Real Decreto 1066/2001 REGULAMENTO QUE ESTABLECE CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO RADIOELÉCTRICO, RESTRICIÓN ÁS EMISIÓN RADIOELÉCTRICAS E MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIA FRONTE A EMISIÓN RADIOELÉCTRICAS 28/09/2001.
	<i>LSEL</i>	Lei 24/2013, de 26 de decembro, do SECTOR ELÉCTRICO.
	<i>RLAT</i>	Real Decreto 223/2008, de 15 de febreiro, Regulamento sobre CONDICIÓN TÉCNICAS E GARANTÍAS DE SEGURIDADE EN LIÑAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN e as súas instrucións técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. B.O.E. 19/3/2008.
	<i>RDEE</i>	Real Decreto 1955/2000 PARA REGULAR AS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE, DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, SUBMINISTRACIÓN E PROCEDIMENTOS DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA 01/12/2000.
	<i>RIEG</i>	Decreto 275/2001 CONDICIÓN TÉCNICAS ESPECIFICAS DE DISEÑO E MANTEMENTO AS QUE SE DEBERAN SOMETER AS INSTALACIÓN ELÉCTRICAS DE DISTRIBUCIÓN 04/10/2001.
	<i>REBT</i>	DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, do REGULAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAIXA TENSIÓN.
	<i>DCA</i>	Real Decreto 140/2003 de 7 de febreiro ESTABLECE OS CRITERIOS SANITARIOS DA CALIDADE DA AUGA DE CONSUMO HUMANO.
	<i>PTAG</i>	Orde 28/7/1974 de 28 de xullo PREGO DE PRESCRIPCIÓN TÉCNICAS XERAIS PARA TUBAXES DE ABASTECIMENTO DE AUGA (MOPU/74).
	<i>PTSA</i>	Orde de 15 de setembro de 1.986 PREGO DE PRESCRIPCIÓN TÉCNICAS XERAIS DE TUBAXES PARA SANEAMENTO DE POBOACIÓN (MOPU/86).
Avaliación e impacto ambiental	<i>LAA</i>	Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental.
	<i>LAIA</i>	Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia, coas modificacións da Lei 10/2017, do 27 de decembro.
Contaminación e verteduras.	<i>LCA</i>	Lei 34/2007 de 15 de novembro, CALIDADE DO AIRE E PROTECCIÓN DA ATMOSFERA.
	<i>DMAA</i>	Decreto 833/1975 DESENVOLVEMENTO DA LEI DE PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO 06/02/1975.
	<i>DGRC</i>	REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febreiro, polo que se regula a PRODUCCIÓN E XESTIÓN DOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN E DEMOLICIÓN 1/2/2008.
	<i>OLER</i>	Orde MAM/304/2002 de 8 de febreiro, OPERACIÓN DE VALORIZACIÓN E ELIMINACIÓN DE RESIDUOS E A LISTAXE EUROPEA DE RESIDUOS 8/2/2002.
	<i>LRE</i>	Lei 10/1998 NORMAS REGULADORAS DE RESIDUOS 21/04/1998.
	<i>LPIC</i>	Lei 16/2002 PREVENCIÓN E CONTROL INTEGRADOS DA CONTAMINACIÓN 1/7/2002.
	<i>DASC</i>	REAL DECRETO 9/2005, de 14 de xaneiro, polo que se establece a RELACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DO SOLO E OS CRITERIOS E ESTÁNDARES PARA A DECLARACIÓN DE SOLOS CONTAMINADOS.
	<i>DTAR</i>	Real Decreto 2116/1998 MODIFICA AO RD 509/1996, POLO QUE SE ESTABLECEN AS NORMAS APLICABLES AO TRATAMENTO DAS AUGAS RESIDUAIS 02/10/1998.
	<i>LRU</i>	Lei 37/2003, DO RUIDO 17/11/2003.
	<i>RPCA</i>	Real Decreto 1367/2007, DESENVOLVE A LEI 37/2003, DO RÚIDO, NO REFERENTE A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBXECTIVOS DE CALIDADE E EMISIÓN ACÚSTICAS.
	<i>DCAG</i>	DECRETO 106/2015, de 9 de Xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.
	<i>LRG</i>	Lei 10/2008, de 3 de novembro, de RESIDUOS DE GALICIA 3/11/2008.
	<i>DPXR</i>	Decreto 174/2005 DO 9 DE XUÑO, POLO QUE SE REGULA O RÉXIME XURÍDICO DA PRODUCCIÓN E XESTIÓN DE RESIDUOS E O REXISTRO XERAL DE PRODUTORES E XESTORES DE RESIDUOS DE

Temática	Código	Lexislación
		GALICIA.
	PXRC	Resolución DO 17 DE XUÑO DE 2005, POLA QUE SE APROBA O PROGRAMA DE XESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN E DEMOLICIÓN DE GALICIA 2005-2007.
Medio ambiente e paisaxe	LPNB	Lei 42/2007 de 13 de decembro, DE PATRIMONIO NATURAL E DA BIODIVERSIDADE
	LRM	Lei 26/2007 de 23 de outubro, de RESPONSABILIDADE MEDIOAMBIENTAL.
	LMO	Lei 43/2003 DE MONTES 21/11/2003, coas modificacións da Lei 10/2006 e 21/2015.
	LMOG	Lei 7/2012, de 28 de xuño, de montes de Galicia.
	LPPG	Lei 7/2008 de 7 de Xulio, de PROTECCIÓN DA PAISAXE DE GALICIA.
	DCPG	Decreto 119/2016, do 28 de xullo, polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia.
	LCNG	Lei 9/2001 CONSERVACIÓN DA NATUREZA 21/08/2001.
	CGAS	Decreto 67/2007, do 22 de marzo, polo que se regula o Catálogo Galego de Árbores Senlleiras, coas modificacións do Decreto 10/2015, do 22 de xaneiro e as resolucións posteriores que engaden novos exemplares.
	DCEA	Decreto 167/2011, do 4 de agosto, polo que se modifica o Decreto 88/2007, do 19 de abril, polo que se regula o Catálogo galego de especies ameazadas e se actualiza o dito catálogo
	PDRN	Decreto 37/2014, do 27 de marzo, polo que se declaran zonas especiais de conservación os lugares de importancia comunitaria de Galicia e se aproba o Plan director da Rede Natura 2000 de Galicia.
	ORN	Orde 28 de outubro de 1999, PARA A DECLARACIÓN PROVISIONAL DAS ZONAS PROPOSTAS PARA A SÚA INCLUSIÓN NA REDE EUROPEA NATURA 2000, COMO ESPAZOS NATURAIS EN RÉXIME DE PROTECCIÓN XERAL 28/10/1999
	DEVN	Decreto 72/2004 DECLARACIÓN DE ESPAZOS COMO ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DOS VALORES NATURAIS 02/04/2004 e a Resolución 30/04/2004 CARTOGRAFÍA ONDE SE RECOLLEN OS LÍMITES DOS ESPAZOS NATURAIS DECLARADOS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DOS VALORES NATURAIS.
	LPIF	Lei 3/2007 PREVENCIÓN E DEFENSA CONTRA OS INCENDIOS FORESTAIS DE GALICIA.
	OREI	Orde 18/4/2007 ZONIFICA O TERRITORIO CON BASE NO RISCO ESPACIAL DE INCENDIO FORESTAL.
	DPIF	Decreto 105/2006 REGULA AS MEDIDAS PREVENTIVAS RELATIVAS Á PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTAIS, A PROTECCIÓN DOS ASENTAMENTOS NO MEDIO RURAL E A REGULACIÓN DE APROVEITAMENTOS E POBOACIÓNS FORESTAIS.
LPAA	Lei 8/2002, DE PROTECCIÓN DO AMBIENTE ATMOSFÉRICO DE GALICIA 18/12/2002.	
LPAG	Lei 1/1995 PROTECCIÓN AMBIENTAL DE GALICIA 02/01/1995.	
Accesibilidade.	LIAD	Lei 51/2003, de 2 de decembro, de IGUALDADE DE OPORTUNIDADES, NON DISCRIMINACIÓN E ACCESIBILIDADE UNIVERSAL DAS PERSOAS CON DISCAPACIDADE 02/12/2003.
	DAEP	Real Decreto 505/2007 aproba as CONDICIÓN BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE E NON DISCRIMINACIÓN DAS PERSOAS CON DISCAPACIDADE PARA O ACCESO E UTILIZACIÓN DOS ESPAZOS PÚBLICOS URBANIZADOS E EDIFICACIÓNS.
	OAEP	Orde VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de CONDICIÓN BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE E NON DISCRIMINACIÓN PARA O ACCESO E UTILIZACIÓN DOS ESPAZOS PÚBLICOS URBANIZADOS.
	LASB	Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade na comunidade autónoma de Galicia.
	RASB	Decreto 35/2000 REGULAMENTO DE DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DA LEI DE ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS 28/01/2000, coas modificacións do DECRETO 74/2013, de 18 de abril e coa transitoriedade definida pola Lei 10/2014.



Temática	Código	Legislación
Varios.	<i>LECG</i>	Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia, coas modificacións da Lei 10/2017, do 27 de decembro.
	<i>LCIG</i>	Lei 13/2010, do 17 de decembro, do comercio interior de Galicia.
	<i>LBRL</i>	Lei 7/1985 de 2 de abril. Reguladora das Bases de Réxime Local, modificada pola Lei 11/1999 de 21 de abril de MODIFICACIÓN DA LEI BASES DE RÉXIME LOCAL.
	<i>LPAC</i>	Lei 30/1992, de 26 de novembro, de RÉXIME XURÍDICO DAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS E DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.
	<i>DSSC</i>	Real Decreto 1627/1997, de 24 de outubro, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e de saúde nas obras de construción
	<i>LPHO</i>	Lei 49/1960, de 21 de xullo, sobre PROPIEDAD HORIZONTAL.
	<i>CCIV</i>	Real Decreto 24/07/1889 CÓDIGO CIVIL (SERVIDUMES ART. 580-585) 11/05/1888.
	<i>DCG</i>	Lei 4/1995 DEREITO CIVIL DE GALICIA.
	<i>DPSM</i>	Decreto 134/1998 POLICÍA SANITARIA MORTUORIA 23/04/1998, coas modificacións do Decreto 3/1999 MODIFICACIÓN PARCIAL DO DECRETO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA 07/01/1999.
	<i>RPSM</i>	DECRETO 151/2014, de 20 de novembro, de sanidade mortuoria de Galicia.
	<i>LMI</i>	Lei 22/1973, de MINAS, coas modificacións da Lei 54/1980, de 5 de novembro.
<i>LMG</i>	Lei 3/2008 de 23 de maio ORDENACIÓN DA MINARÍA DE GALICIA 23/5/2008.	
Edificación.	<i>RITE</i>	REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de xullo, polo que se aproba o REGULAMENTO DE INSTALACIÓNS TÉRMICAS EN EDIFICIOS, coas modificacións do Real Decreto 238/2013.
	<i>NAEE</i>	Real Decreto 393/2007 de 23 de marzo, APROBA A NORMA BÁSICA DE AUTOPROTECCIÓN DOS CENTROS, ESTABLECEMENTOS E DEPENDENCIAS DEDICADOS A ACTIVIDADES QUE POIDAN DAR ORIXE A SITUACIÓNS DE EMERXENCIA 23/3/2007.
	<i>CTE</i>	REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, polo que se aproba o CÓDIGO TÉCNICO DA EDIFICACIÓN.
	<i>LOE</i>	Lei 38/1999, DE ORDENACIÓN DA EDIFICACIÓN 05/11/1999.
	<i>RPEP</i>	Real Decreto 2816/1982 REGULAMENTO XERAL DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS 27/10/1982.
	<i>LEPG</i>	Lei 10/2017, do 27 de decembro, de espectáculos públicos e actividades recreativas de Galicia
	<i>CEPG</i>	Decreto 160/2005, de 2 de xuño, polo que se modifica o Decreto 292/2004, polo que se aproba o CATÁLOGO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA, coas modificacións da Lei 10/2017, do 27 de decembro.
	<i>NHV</i>	Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA.
	<i>DCEE</i>	Real Decreto 235/2013 de 5 de abril polo que se aproba o PROCEDIMENTO BÁSICO PARA A CERTIFICACIÓN DA EFICIENCIA ENERXÉTICA DOS EDIFICIOS 5/4/2013.
	<i>NTE</i>	NORMAS TECNOLÓXICAS DA EDIFICACIÓN, publicadas entre 1973 e 1988, non son de obrigado cumprimento, senón recomendacións.
<i>RSII</i>	Real Decreto 2267/2004, de 3 de decembro, polo que se aproba o Regulamento de seguridade contra incendios nos establecementos industriais. BOE 17-12-04.	



## TITULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.

### 2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO.

1. De acordo co previsto no artigo 15 da LSG, o presente IOP clasifica o ámbito ou as partes do territorio do termo municipal de Verín que incorpora na súa ordenación nos seguintes tipos de solo: urbano e de núcleo rural.
2. Dentro das clases de solo urbano, núcleo rural, no marco das previsións da LSG, o presente IOP efectúa unha división en zonas territoriais correspondentes a diversas categorías a efectos da asignación do réxime xurídico diferenciado, establecido na lexislación urbanística para cada unha delas.
3. Correspóndelle ao IOP a determinación da cualificación urbanística que posibilita a ordenación detallada necesaria para proceder á materialización do aproveitamento urbanístico correspondente a cada parcela, previa obtención das licenzas administrativas necesarias. Con carácter xeral, o establecemento da ordenación pormenorizada ou detallada só é preceptivo na clase de solo de núcleo rural e nas categorías de solo urbano consolidado; nas restantes categorías é potestativo. Con todo, o IOP podería establecer tamén a ordenación detallada dos ámbitos de solo urbano non consolidado, en conformidade co disposto no artigo 54 da LSG.

### 2.2. RÉXIME DO SOLO.

1. O réxime das distintas clases e categorías de solo incorporadas no IOP (urbano e de núcleo rural) será respectivamente o establecido na LSG.

### 2.3. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS.

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.
2. Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implantar as infraestruturas básicas do modelo territorial ou de cidade.
3. Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do municipio, que están deseñados ou previstos primordialmente para o servizo do barrio, núcleo, parroquia, polígono ou sector, se é o caso.

#### 2.3.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO DOS SISTEMAS XERAIS OU LOCAIS.

1. O IOP clasifica os solos ocupados por Sistemas Xerais ou Locais en Solo Urbano, Consolidado e Non consolidado e Solo de Núcleo Rural.
2. Os Sistemas Xerais do Solo Urbano Non consolidado están incluídos ou adscritos ós ámbitos, e por tanto ás Áreas de Reparto, correspondentes.

#### 2.3.2. SISTEMAS ESTABLECIDOS POLO IOP.

O IOP establece e delimita os seguintes Sistemas:

Sistemas Xerais	Sistemas Locais
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espazos Libres e Zonas Verdes.</li> <li>○ Equipamentos Comunitarios (dotacións).</li> <li>○ Servizos Públicos e Infraestruturas Básicas.</li> <li>○ Viario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espazos Libres e Zonas Verdes.</li> <li>○ Equipamentos Comunitarios (dotacións).</li> <li>○ Servizos Públicos e Infraestruturas Básicas.</li> <li>○ Viario.</li> </ul>



### TÍTULO III. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO IOP.

#### 3.1. DESENVOLVEMENTO DO IOP.

##### 3.1.1. DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO.

1. As determinacións do IOP de aplicación inmediata e directa, desenvolveranse mediante actuacións edificatorias suxeitas á obtención previa das licenzas correspondentes, en aplicación das *Normas Específicas* contidas na presente *Normativa Urbanística*.
2. A ordenación do IOP desenvolverase, segundo a clase de solo de que se trate, mediante os instrumentos seguintes:
  - a) Solo urbano e solo de núcleo rural, mediante *Estudos de Detalle* e *Plans Especiais de Reforma Interior*, así como *áreas de normalización de predios* (artigo 110, LSG) e actuacións illadas promovidas polo concello (artigo 103, LSG).
3. Ademais dos planeamentos sinalados, en desenvolvemento das previsións contidas no IOP, poderán formularse e aprobarse Plans Especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, establecer e ordenar as infraestruturas básicas relativas aos sistemas de comunicación, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario e instalacións destinadas aos servizos públicos.
4. Os instrumentos de planeamento contarán obrigatoriamente cun catálogo no que se identificarán os núcleos rurais, inmobles, construcións, instalacións ou outros elementos existentes de carácter tradicional, ou conxunto destes, que merezan ser obxecto de especial protección. Ademais a aprobación das distintas figuras de planeamento subordinado que prevé o IOP, requirirán informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura (en caso de que afecten aos elementos catalogados ou aos seus ámbitos de protección).
5. Tanto no solo urbano como nos solos de núcleo rural afectados por áreas de protección do patrimonio arqueolóxico, respecto de calquera dos bens protexidos no catálogo, (incluídos os arqueolóxicos), as autorizacións da Consellería de Cultura poderán condicionar, en función dos resultados das intervencións arqueolóxicas, os proxectos construtivos na súa integridade, (características de posición, volume, aproveitamento baixo rasante, estética das edificacións, etc.). Calquera intervención que afecte a un elemento recollido no catálogo ou o seu contorno de protección estará supeditada á autorización por parte da Consellería de Cultura e Turismo, independentemente do grao de protección asignado ao elemento.

##### 3.1.2. PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN.

O prazo de solicitude para edificar no solo urbano non consolidado deberase establecer no seu correspondente planeamento de desenvolvemento, e como máximo será de oito anos dende que se aprobe definitivamente ese planeamento de desenvolvemento.

#### 3.2. EXECUCIÓN DO IOP.

A execución do planeamento terase que desenvolver polos procedementos que garantan os deberes e dereitos dos propietarios dos distintos tipos de solo, o cumprimento dos prazos que o planeamento sinale, a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así coma o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a viarios e dotacións públicas, a localización do aproveitamento correspondente ao concello; tamén o custo e, no seu caso, a execución da urbanización.

##### 3.2.1. DISPOSICIÓN XERAIS DA XESTIÓN URBANÍSTICA.

1. As normas que regulan a xestión urbanística teñen como finalidade garantir a execución das previsións do planeamento, o reparto equitativo das cargas e beneficios derivados deste e establecer as vías para garantir que a comunidade participe nas plusvalías que xera a habilitación do solo para usos urbanísticos.
2. A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos na LSG (Título IV); recolléndose de carácter sistemático entre os seus presupostos, a necesidade da aprobación de *Proxectos de Urbanización*, indispensables

para a transformación da realidade física froito da materialización das determinacións urbanísticas do planeamento (xeral ou de desenvolvemento).

3. Os prazos máximos para a tramitación do planeamento de desenvolvemento establécense independentemente para cada ámbito na súa ficha correspondente, podéndose establecer condicións suplementarias de prioridade (condicionadas por outras circunstancias) que se indicarán –no seu caso- na ficha concreta, para adaptarse aos requirimentos da Estratexia de Actuación e ao desenvolvemento racional e ordenado do territorio.

4. O prazo máximo para o desenvolvemento dos instrumentos de xestión (proxectos de equidistribución) deberá establecerse nos propios Plans, e no seu defecto será de 2 anos dende a aprobación definitiva destes.

5. O prazo máximo para o desenvolvemento dos proxectos de urbanización deberá establecerse nos propios Plans ou nos proxectos de equidistribución, e no seu defecto será de un ano dende a aprobación definitiva do proxecto de equidistribución.

6. O prazo máximo para a solicitude de licenza dos proxectos de edificación deberá establecerse nos propios Plans ou nos proxectos de equidistribución, e no seu defecto será de catro anos dende a aprobación definitiva do proxecto de urbanización.

### 3.2.2. FICHAS DE PLANEAMENTO.

1. Para cada Área de Reparto en solo urbano non consolidado elaborouse unha Ficha onde figuran os datos de identificación, localización, superficie da área, aproveitamento total, aproveitamento tipo, a división en polígonos, a cesión do aproveitamento, as cesións obrigadas de solo para viarios, espazos libres e equipamentos, así como os mecanismos previstos para a execución das determinacións do planeamento.

2. As condicións particulares do réxime e condicións de desenvolvemento de cada Área de Planeamento Remitido (Áreas de Reparto e Sectores) son as sinaladas no Documento de Xestión, coas fichas específicas de cada unha delas e nas que se regulan os seguintes aspectos:

#### 0. Condicións de identificación:

- Clave: a que corresponda a cada ámbito de planeamento remitido, seguido dun número identificador, de ata dous díxitos.
- Nome: coincidente co topónimo, barrio ou zona urbana que a identifique.
- Distrito: número do distrito ao que pertencen.

#### 1. Determinacións de superficie:

- Superficie Delimitada: a que resulta da delimitación nos planos de ordenación.
- Sistemas Locais Existentes: aqueles que teñan esa condición, e que poderán non computar a efectos do cálculo do Aproveitamento Tipo (Art. 113.1 da LSG).
- Sistemas Xerais Incluídos: diferéncianse tanto as superficies de Sistemas Xerais Existentes ou Propostos, para usos de Espazos Libres, Equipamentos Comunitarios ou de Comunicacións e Transportes.
- Sistemas Xerais Adscritos: as superficies que, no seu caso, se adscriban ao ámbito aos efectos da obtención da reserva de solo para Espazos Libres, Equipamentos Comunitarios, Comunicacións e Transportes. Son sempre exteriores ao ámbito.
- Solos Rústicos de Protección adscritos ao ámbito.
- Superficie Bruta: a resultante de subtraer ese Solo Rústico de Protección á Superficie Delimitada.
- Superficie Computable aos efectos do Aproveitamento Tipo: É a resultante de subtraer á Superficie Delimitada, as superficies dos Sistemas Xerais e Locais existentes que se manteñan como tais.

#### 2. Determinacións de Usos e Intensidades (cumprimento do art. 55.2 da LSG):

- Superficie Total Edificable: Exprésase en metros cadrados construíbles ( $m^2c$ ).
- Índice de Edificabilidade bruta: é a resultante de dividir a Superficie Total Edificable pola Superficie Delimitada. Exprésase na razón entre os metros cadrados construíbles e a superficie de cada metro cadrado de solo delimitado, ( $m^2c/m^2s$ ).



- Altura Máxima: Exprésase en número de andares e é unha determinación máxima.
- Usos Globais, de entre os establecidos polo artigo 4.8.6.2 da presente Normativa Urbanística.

### 3. Condicións de Equidistribución (cumprimento do art. 113 da LSG):

- Uso Global Característico: De entre os determinados no artigo 4.8.6.2 da presente Normativa Urbanística, expresando as porcentaxes máximas e mínimas de intensidade segundo conveña.
- Outros Usos Globais que poidan estar determinados con expresión das porcentaxes de intensidade.
- Coeficientes de Ponderación entre Usos Globais: Determinados segundo función do valor de repercusión do Uso Global Característico para os restantes Usos Globais previstos.
- Tipoloxías Edificatorias: Exprésase segundo as tipoloxías definidas no artigo 4.3.7 da presente Normativa Urbanística (letras A, B, C, D, E, F e G).
- Aproveitamento tipo: é a razón entre o aproveitamento lucrativo total ponderado e a Superficie Computable a estes efectos. Exprésase na razón de unidades de aproveitamento e a superficie computable do ámbito (u.a./m<sup>2</sup>sc).
- Área de Reparto na que está integrado: Agás determinación expresa entenderase que cada Ámbito constitúe unha única área de reparto xunto cos Sistemas Xerais Adscritos.

### 4. Desenvolvemento e Xestión:

- Iniciativa do planeamento: Poderá ser pública ou privada.
- Sistema de Actuación: Calquera dos previstos no art.126 da LSG.
- Prazos de desenvolvemento: establécense prazos para a iniciación do planeamento, do proxecto de equidistribución, proxecto de urbanización e da edificación, que formarán parte da Estratexia de Actuación do Estudo Económico Financeiro.

5. Reservas mínimas para Sistemas Locais: Determinacións das contías mínimas de sistemas locais, en cumprimento do artigo 47.2 da LSG, ou compensada dentro do Distrito segundo establece o artigo 49.1 da LSG. Fixaranse metros cadrados de solo para os Espazos Libres/Zonas Verdes e os Equipamentos comunitarios, e número de prazas para a cesión de aparcadoiro de dominio público.

6. Reservas para Sistemas Xerais: Cuantificación das superficies das reservas para Sistemas Xerais, tanto inscritos como adscritos, delimitadas nos planos de ordenación e diferenciadas segundo o estado da súa xestión.

7. Cargas Urbanísticas Específicas: Achegas Económicas: en casos de convenios, poderán recollerse achegas específicas en euros.

8. Obxectivos da Ordenación: Obxectivos perseguidos, incluso en relación á estratexia global de ordenación do IOP.

### 9. Criterios de Ordenación:

- Directrices vinculantes de deseño ou das condicións de integración do ámbito na urdime urbana, a respecto de condicións de contorno ou paisaxísticas, etc.
- Condicións de desenvolvemento relativas ás previsión de sistemas locais.
- Localización preferente de sistemas.
- Outras determinacións.

### 10. Observacións e Recomendacións:

- Condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores.
- Situación con planeamentos anteriores sobre este ámbito ou parte del.
- Calquera outra ou observación ou recordatorio que poida ter relevancia para o desenvolvemento en relación á protección do medio natural, arquitectónico, arqueolóxico,..., e moitas outras que se determinan noutras partes do documento.

- Recomendacións.

11. Elementos incluídos no catálogo: Relación de elementos catalogados incluídos no ámbito delimitado.

12. Esquemas complementarios: As fichas poderán ir acompañadas de esquemas nos que se establezan as condicións estruturantes para o seu desenvolvemento, a localización preferente dos sistemas locais, ou das diferentes tipoloxías admisibles, así como as que poidan ser convenientes a fin de contribuír á mellor disposición das edificacións, propiciando unhas mellores condicións de ordenación, accesibilidade, soleamento, e en xeral, de máis axeitadas condicións de calidade de vida.

### 3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO.

#### 3.3.1. RÉXIME E PROCEDEMENTOS PARA ACTUACIÓNS CONSTRUTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO.

1. É necesario algún tipo de autorización para realizar os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que se citan no art. 142.2 da *LSG*, e as repoboacións forestais e os proxectos de agricultura intensiva, así como os demais actos que se sinalen regulamentariamente (como os que se citan nos art. 351 e 360 do *RLSG*).
2. Estes actos tramitaranse mediante solicitudes de diverso tipo (principalmente a licenza urbanística, a declaración responsable e a comunicación previa -que en diante se denominarán con carácter xeral como **solicitudes**-) que definiremos nos seguintes puntos aos efectos da súa tramitación urbanística. No Anexo Normativo regularanse as condicións de tramitación, vixencia, caducidade dos distintos tramites urbanísticos, e sobre paralización de obras e outras incidencias durante o transcurso das mesmas, así como os actos e obras a regular e a división detallada das obras en función da súa entidade. O Concello poderá redactar unha futura Ordenanza de Tramitación de licenzas (en diante OTL) para precisar, actualizar ou corrixir o procedemento que agora se contempla na presente Normativa e nese Anexo Normativo, sen necesidade de modificar o IOP.
3. A **declaración responsable** é o documento suscrito por un interesado no que manifesta, baixo a súa responsabilidade, que cumpre cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento dun dereito ou facultade ou para o seu exercicio, que dispón da documentación que así o acredita e que se compromete a manter o seu cumprimento durante o período de tempo inherente ao devandito recoñecemento ou exercicio.
4. A **comunicación previa** é o procedemento para a tramitación dunha actividade ou para o inicio dunha obra e instalación para a que non se precise licenza previa segundo a lexislación aplicable. A estes efectos, os interesados poñerán en coñecemento da Administración municipal os seus datos identificativos e achegarán a documentación acreditativa dos requisitos exixibles para o inicio da actividade ou apertura do establecemento e, no seu caso, para o inicio da obra ou instalación.
5. A **licenza urbanística** ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ao susceptible de apropiación e se as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade, aforro de recursos (enerxía e auga) e accesibilidade, así como o cumprimento das prescricións contidas na normativa vixente en materia de incendios forestais.
6. O procedemento de outorgamento de licenzas será o establecido na lexislación urbanística xeral, a de réxime local, na presente Normativa, no Anexo Normativo e, no seu caso, na futura OTL que se aprobe polo Concello.
7. O réxime xurídico de vixencia e caducidade das licenzas urbanísticas será o regulado pola lexislación urbanística, e principalmente polo establecido na *LSG* e no *RLSG*. No acto de outorgamento da licenza determinaranse os prazos de caducidade das licenzas de edificación por causa de demora na iniciación e finalización das obras. Na presente normativa, no Anexo Normativo e, se é o caso, na OTL que se aprobe, regularanse os prazos máximos de inicio e caducidade en función do tipo de acto ou obra, as condicións sobre paralización de obras e outras incidencias durante o transcurso das mesmas.
8. Con carácter excepcional poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional nos termos e condicións sinaladas pola lexislación urbanística estatal e autonómica aplicables, que estean recollidos na presente Normativa ou no Anexo Normativo, ou poidan regularse na mencionada OTL.



9. Para a utilización de espazos dotacionais públicos ou privados para actividades de usos esporádicos, deberase obter a correspondente licenza ou autorización nos termos da lexislación sectorial aplicable, con indicación das medidas de seguridade que correspondan se é o caso, e cos procedementos que se sinalen.

### 3.3.2. ACTOS SUXEITOS A LICENZA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE OU COMUNICACIÓN PREVIA.

1. Quedan suxeitos ao réxime de **declaración responsable** ou de **comunicación previa** previsto no artigo 142 da LSG os actos de uso do solo e do subsolo que así se establezan nas leis (como os que se citan no art. 360 do RLSG).
2. Estarán suxeitos a previa **licenza municipal**, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos que non se tramiten (ou non se poidan tramitar) como declaración responsable ou comunicación previa, e en concreto os que se citan no art. 351 do RLSG.
3. Estarán suxeitos a estes procedementos e solicitudes os demais actos que se sinalen no Anexo Normativo, ou se determinen na citada OTL que sexa redactada polo Concello de Verín, e os que se sinalen regulamentariamente. As obras poderán dividirse en función da súa entidade en maiores e menores, segundo a definición respectiva que se contén no Anexo Normativo e, no seu caso, na citada OTL.
4. As actividades e as obras necesarias para o seu exercicio que promovan órganos das administracións públicas ou entidades de dereito público estarán suxeitas a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou, de ser o caso, comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable e nos termos establecidos regulamentariamente.
5. As empresas distribuidoras e/ou subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licenzas ou comunicacións previas que en cada caso resulten precisas.
6. Calquera actuación que afecte os elementos incorporados no catálogo, e os seus contornos de protección, así como o territorio histórico do Camiño de Santiago, Vía da Prata, están sometidos a previa autorización da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.
7. Por indicación expresa do informe de Patrimonio inclúense as seguintes consideracións:
  - Poderanse prohibir as licencias de demolición cando afecten a elementos catalogados ou aos contornos de protección destes. Poñeranse así mesmo cautelas arqueolóxicas para escavacións e movementos de terra xunto a estes elementos.
  - As licencias de actividade que leven aparelada simultaneamente unha licenza de obra dentro dos contornos de protección de elementos catalogados deberán ser previamente autorizadas pola Consellería de Cultura e Turismo e poderán limitarse e incluso impedirse aqueles usos que non sexan coherentes coa protección do ben catalogado.
  - Dentro das actuacións suxeitas a licenza municipal, deberían incluírse tamén as plantacións de árbores, aradas profundas e devasas que se localicen no ámbito de protección do patrimonio de carácter arqueolóxico.

### 3.3.3. ACTA DE ALIÑACIÓNS E RASANTES.

Con anterioridade á presentación da documentación necesaria para a solicitude dunha Licenza de obra nova, poderase solicitar unha Acta de Aliñacións e Rasantes sobre a parcela que proceda.

Onde a conservación de elementos catalogados entre en conflito coas novas aliñacións primará a conservación destes.

### 3.3.4. OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓNS.

#### 3.3.4.1. Clasificación das obras de edificación.

As Obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

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

### 3.3.4.2. Obras nos edificios.

1. Son aquelas que se efectúan sobre un edificio, sen alterar as posicións das súas fachadas e cubertas, que definen o volume da edificación, excepto as salvidades que se indican en cada tipo de obras respecto da súa capacidade para variar algún de ditos elementos. Segundo afecten a todo o edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.
2. A efectos destas Normas e para delimitar o alcance dos diferentes tipos de obra, defínese como morfoloxía dun edificio ou características morfolóxicas a composición volumétrica xeral do edificio, os accesos e núcleos de comunicación vertical, a disposición da estrutura xeral e a configuración das súas plantas. Así mesmo, entenderase que a envolvente dun edificio está constituída por tódalas súas fachadas e cubertas excluídas aquelas que delimitan patios pechados.
3. Inclúense, dentro das obras nos edificios, os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou estar asociados entre si:

#### a) Obras de restauración.

Teñen por obxecto a restitución dun edificio, ou de parte do mesmo, as súas condicións ou estado orixinal. Dita situación ou estado orixinal atoparase suficientemente documentado. Poderá abranguer, así mesmo, as obras complementarias que coadxuven a dito fin.

A reposición ou reprodución das condicións orixinais, en relación coas necesidades do uso a que fose destinado o edificio, poderán incluír, se procede, a reparación ou substitución puntual de elementos estruturais e instalacións, a fin de asegurar a estabilidade e funcionalidade daquel ou parte do mesmo, sempre que ditas reparacións ou substitucións non alteren as características morfolóxicas do edificio orixinal.

Inclúense dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos estraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios; a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores; a reposición de molduras e ornamentos eliminados en fachadas; así como a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocós destas e das revocaduras das fachadas e a eliminación de falsos teitos e outros engadidos.

#### b) Obras de conservación.

Son aquelas cuxa finalidade é a de manter o edificio en correctas condicións de salubridade, habitabilidade, confort e ornato, sen alterar as súas características morfolóxicas nin a distribución. Inclúense neste tipo, entre outras, as de reposición de instalacións, o coidado de cornixas, salientes e voos, a limpeza ou reposición de canos e baixantes, a reparación de cubertas, e a substitución de solados, xesos e pinturas interiores.

#### c) Obras de consolidación.

Son aquelas que teñen por obxecto o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura e distribución.

#### d) Obras de rehabilitación.

Serán consideradas como rehabilitación todas aquelas intervencións sobre un edificio que melloren as súas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, confort e ornato, e modifiquen a súa distribución e/ou alteren as súas características morfolóxicas e distribución interna.

A rehabilitación abrangue os seguintes tipos de obras:

- *Obras de acondicionamento*: son aquelas que melloran as condicións de habitabilidade dun edificio ou de parte do mesmo mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes sen intervir sobre as características morfolóxicas ou estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio.

Poderá autorizarse a apertura de novos ocós e a modificación dos existentes, sempre que así o contemple a normativa específica de aplicación.

Cando as obras afectan a un local, locais ou vivendas do edificio, que individualmente ou no seu conxunto non superen o vinte e cinco (25) por cento da superficie do edificio, a intervención terá o carácter de puntual.

- *Obras de reestruturación*: son aquelas que afectan ás súas condicións morfolóxicas, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes, e poden ser:



- *Reestruturación Puntual*: aquelas obras nas que se realicen pequenas modificacións estruturais para posibilitar:
  - Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocós de paso en muros.
  - A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras, mediante a construción de pasos, rampas, escaleiras e vías de evacuación.
  - O cumprimento da Normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.
  - A instalación de ascensores e construción de escaleiras privadas de comunicación entre pisos.
  - Substitución parcial de forxados, podendo introducirse modificacións de nivel en zonas localizadas.
- *Reestruturación Parcial*: aquelas obras que inclúen algún dos seguintes tipos:
  - Construción de entreplantas.
  - Cubrición e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ás establecidas na ordenanza que os regule.
  - Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
  - Substitución ou reposición parcial de elementos da estrutura ou de zonas de forxados..
  - Apertura de patios ou incremento do espazo libre de parcela, de acordo coas dimensións establecidas pola norma zonal de aplicación para edificios non catalogados.
  - Reposición da estrutura ou dos elementos da cuberta.

A execución destas obras queda sempre condicionada ao cumprimento das condicións específicas de catalogación, non podendo exceder a edificabilidade máxima permitida cando se executen obras que supoñan incremento da superficie construída.

- *Reestruturación Xeral*: terán este carácter todas aquelas obras nos edificios que excedan do anteriormente exposto, sendo consideradas de reestruturación total no caso de baleirado do edificio con mantemento de fachada a vía ou a espazo libre de uso público, ou do seu desmontado e reconstrución. As obras de Reestruturación Xeral someteranse ás condicións de obra de Nova Edificación.

#### **e) Obras exteriores.**

Son as obras que afectan, de forma puntual ou limitada, ás fachadas e cubertas dos edificios, modificando a súa configuración exterior sen afectar á volumetría.

Abrangue a modificación de ocós, ritmos, tratamentos ou materiais, a substitución dos elementos de peche ou os seus materiais, a implantación de elementos fixos exteriores con ou sen afectación estrutural, mostras, marquesiñas e escaparates.

#### **f) Obras de reconfiguración.**

Son aquelas que, sen alterar cuantitativamente o volume dun edificio, modifícanlo na súa disposición, con pequenas intervencións que terán como finalidade principal a de eliminar impactos negativos existentes. Considéranse obras de reconfiguración, entre outras, a modificación de trazados inadecuados de cuberta por reorganización das súas augas, a regularización de áticos, bufardas e cuartos de maquinaria, a supresión de limas e compensación da supresión de corpos engadidos en patios mediante a utilización de espazos existentes baixo cubertas.

Non poderán afectar a un volume superior ao do quince (15%) por cento do total do inmovible ou edificio.

Estes tipos de obras descritos poderán redefinirse ou acoutarse mellor no Título VIII da presente normativa que regula o Catálogo, para a súa aplicación aos edificios catalogados.

#### **3.3.4.3. Obras de demolición.**

Son obras de demolición ou derrubamento aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo, polo que se dividen en:



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

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

#### 3.3.4.4. Obras de nova edificación.

Abranguen os seguintes tipos de obra:

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

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

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

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

- Obras de reconstrución: son as que teñen por obxecto a reposición mediante nova construción dun edificio preexistente no mesmo lugar e posición, total ou parcialmente desaparecido, reproducindo fielmente as súas características morfolóxicas.
- Obras de desmontado, traslado e reedificación.
- Obras de recuperación tipolóxica: Son aquelas obras de nova edificación que deben realizarse de acordo cun modelo tipolóxico preestablecido polo planeamento. Estas obras virán impostas na normativa correspondente, segundo casos específicos.

#### 3.3.4.5. Obras provisionais.

1. Malia obriga da observancia do IOP, en zonas pendentes de planeamento de desenvolvemento, ou en sistemas Xerais Viarios ou dotacionais, e con anterioridade ao inicio da xestión correspondente, poderanse autorizar usos ou obras de carácter provisional, por tempo limitado e en precario, sempre que non se atopen expresamente prohibidas polo planeamento ou a lexislación sectorial.

2. Ditas obras non poderán xerar dereitos indemnizatorios e deberán demolerse cando así o acorde o concello de Verín; para iso deberán ser obras con elementos mínimos imprescindibles que permitan instalacións facilmente desmontables.

3. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.

4. A título enunciativo defínense as seguintes:

- a) Valados de obras e soares.
- b) Sondaxes de terreos.
- c) Apertura de gabias e calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaxes e apeos.
- e) Ocupación de terreos por feirais, espectáculos ou outros actos comunitarios ao ar libre.
- f) Implantación de casetas prefabricadas ou desmontables e similares, e pisos piloto.
- g) Ocupación para aparcadoiros provisionais en soares vacantes.
- h) Almacenamento ao ar libre de produtos non contaminantes.
- i) Venda de elementos transportables, ao ar libre.
- j) Outros análogos.

5. En todo caso, as autorizacións ou licenzas estarán suxeitas ao establecido pola presente normativa, o Anexo Normativo, a Ordenanza de Licenzas que se elabore e a regulación da lexislación aplicable.



### 3.3.4.6. Outras actuacións urbanísticas.

1. Para os efectos destas Normas, enténdese por outras actuacións urbanísticas aquelas outras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do solo, do voo ou do subsolo, que non estean incluídas entre as obras anteriores nin correspondan a obras incluídas en Proxectos de Urbanización regulados no Artigo 4.11.1 destas Normas.

2. Estas actuacións urbanísticas, a diferenza das reguladas no Artigo 3.3.4.5 anterior, teñen o carácter de estables por considerar que a súa instalación, ou a actuación que corresponda, vaia a ter carácter permanente ou duración indeterminada. A título enunciativo defínense os seguintes conceptos:

- a) A tala de árbores e a plantación de masas arbóreas.
- b) Movementsos de terra non afectos a obras de urbanización ou edificación, incluídas a construción de piscinas e a apertura de pozos.
- c) O acondicionamento de espazos libres de parcela e a execución de vaos de acceso de vehículos.
- d) Pechamentos exteriores de terreos ou modificación dos existentes.
- e) Instalacións lixeiras de carácter fixo, propias dos servizos públicos ou actividades mercantís na vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ao ar libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sen prexuízo dos proxectos complementarios de edificación ou urbanización que, se é o caso, requiran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluídos tódolos que non estean en locais pechados.
- h) Instalacións exteriores, propias das actividades extractivas, industriais ou de servizos, non incorporadas a proxectos de edificación.
- i) Vertedoiros de residuos ou escombros.
- j) Instalacións de depósito ou almacenamento ao ar libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustibles sólidos, de materiais e de maquinaria.
- k) Instalacións ou construcións subterráneas de calquera clase non comprendidas en proxectos de urbanización ou de edificación.
- l) Usos o instalacións que afecten ao voo das construcións do viario ou dos espazos libres, tales como tendidos aéreos de cables e conducións, antenas, teleféricos, ou outras montaxes e instalacións sobre os edificios alleos ao servizo normal destes e non previstos nos seus proxectos orixinais.
- m) Outras análogas.

Considérase a tódolos efectos que as actuacións anteriores deberán tramitarse segundo a lexislación xeral e sectorial aplicable en cada caso como licenza urbanística, comunicación previa ou declaración responsable (segundo o caso).

3. Os proxectos que amparen as obras anteriores ateranse ás especificacións requiridas polas regulamentacións técnicas específicas da actividade de que se trate, aos contidos destas Normas, e ao réxime especial que corresponda para a tramitación de licenza, comunicación previa ou declaración responsable (segundo o caso).

### 3.3.5. PARCELAMENTOS URBANÍSTICOS.

1. Considerarase parcelamento urbanístico a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Todo parcelamento urbanístico deberá acomodarse ao disposto na presente Normativa e na LSG (artigos 204 a 207).
2. Non se poderá efectuar ningún parcelamento urbanístico sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible, segundo a clase de solo de que se trate.
3. Todo parcelamento urbanístico quedará suxeita a licenza ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelamento que a conteña.
4. En ningún caso se considerarán soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dun parcelamento efectuado con infracción das disposicións da presente Normativa e/ou da LSG.

5. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente ao outorgamento da licenza municipal, que deberá testemuñarse no documento.
6. Naqueles casos en que da licenza de parcelamento se derive a cesión ao concello dalgún tipo de espazo para viario ou para calquera outro uso público sobre a parcela inicial, a propiedade, denantes de iniciar o proceso físico de división de parcelas ou (no seu caso) de realizar as obras de peche ou de urbanización que sexan precisas, presentará un compromiso de cesión do devandito terreo ou espazo, e a ser posible unha vez realizada unha acta de aliñacións e rasantes.
7. Entanto non se aprobe o plan especial de protección e promoción da Vía da Prata, nas zonas laterais de protección e nas de protección do contorno non se permitirán parcelamentos nin agregacións.
8. Ademais, con carácter xeral, nos ámbitos afectados pola protección do patrimonio requirirase autorización da Consellería de Cultura.

### 3.4. RÉXIME TRANSITORIO.

1. O presente IOP, de conformidade co disposto na lexislación urbanística aplicable, *LSG* e *RLSG*, establece e precisa neste Capítulo o réxime transitorio aplicable ás figuras de planeamento e xestión do Plan vixente de 1986 e as do PXOM de 1998 (anulado por sentenza xudicial), que estean (ou se consideren) vixentes no momento da súa entrada en vigor.
2. O IOP recolle e incorpora, para os ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado, as determinacións, xunto coas modificacións que se é o caso se establecen (os axustes que se poidan derivar da necesaria inserción e integración no presente IOP, e dos cambios lexislativos acaecidos dende a súa aprobación orixinaria), do planeamento vixente que considera compatibles co modelo territorial e de utilización do solo que se adopta. No caso concreto dos que se elaboraron e aprobaron (e mesmo se executaron total ou maioritariamente) ao abeiro do PXOM de 1998 anulado por sentenza xudicial, ante a dúbida de que poidan ser vixentes neste intre por si mesmos tais plans ou instrumentos, procédese a incorporalos ao presente IOP (sempre que os terreos afectados cumpran neste intre as condicións obxectivas da clase e categoría de solo que se lles aplica no presente IOP), ben coas determinacións dos instrumentos aprobados en orixe, ou ben coas modificacións ou as referencias de equivalencia que se establecen no presente IOP.  
Igualmente incorpóranse as delimitacións e elección de sistemas de actuación (así como todas as figuras menores de axuste, execución ou xestión: Estudos de Detalle, a delimitación de polígonos, os proxectos de equidistribución, reparcelamento ou de regularización de predios, etc, e no seu caso os proxectos de urbanización) realizadas conforme ao planeamento de desenvolvemento anterior, coas mesmas salvidades indicadas no parágrafo anterior a respecto dos aprobados ao abeiro do anulado PXOM de 1998.
3. Así mesmo regúlase neste Capítulo o réxime correspondente á edificación e licenzas existentes no momento da súa entrada en vigor.

### Sección 1ª. Planeamento vixente.

#### 3.4.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO NOS ÁMBITOS CON PLANEAMENTO APROBADO.

A clasificación do solo nos ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado é a que corresponde ao grao de consolidación ou urbanización da totalidade do mesmo, conforme ao establecido na lexislación urbanística, e de acordo coas seguintes regras:

- a) Os terreos incluídos en Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan os anteriores Planeamentos Xerais e incorporados a este clasifícanse, en todo caso, como solo urbano.
- b) Os terreos incluídos en Plans Parciais correspondentes a sectores de solo urbanizable dos anteriores Planeamentos Xerais, que se incorporan a este, clasifícanse como solo urbano se cumpren os requisitos do artigo 16 da *LSG*.

#### 3.4.2. RÉXIME APLICABLE.

1. O réxime urbanístico dos ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado será o establecido polo presente IOP neste Capítulo.



2. Dito réxime será aplicable, en calquera caso, sexa cal fose a clase de solo na que, por aplicación do disposto no artigo anterior, quedasen incluídos os correspondentes terreos.

### 3.4.3. ORDENACIÓNS E PLANEAMENTOS QUE SE RESPECTAN.

Regúlase neste artigo o réxime aplicable ao planeamento de desenvolvemento, en Solo Urbano ou Urbanizable, aprobado definitivamente e en curso de execución á entrada en vigor do IOP, cuxa ordenación se respecta e se incorpora ao mesmo (API), coas condicións complementarias que se recollen no Artigo seguinte e no capítulo 3.5, así como na súa ficha específica de planeamento do IOP. As delimitacións de ditos Plans recóllense no Plano de Ordenación do Ámbito do IOP.

#### 3.4.3.1. Determinacións xerais.

1. En cada ámbito de planeamento, cuxa ordenación se respecta, serán de aplicación as determinacións establecidas no propio planeamento (PP, PERI, ED) que se incorpora, que prevalecen sobre as determinacións das Ordenanzas deste IOP, as cales terán en todo caso carácter unicamente indicativo (a non ser que se especifique algunha precisión a este respecto no IOP). Malia o anterior, segundo o grao de desenvolvemento correspondente, seranlles de aplicación, no que corresponda, as Normas Xerais do Título IV, Usos, Edificación e Ordenación e Urbanización.
2. Igualmente admítase a aplicación dos parámetros e dos usos correspondentes á ordenanza establecidos por este IOP, coas súas condicións inherentes, sempre que iso non supoña en ningún caso un aumento do teito edificable dos terreos.
3. Para aqueles ámbitos con planeamento parcial ou especial aprobado dentro do período de vixencia de lexislacións urbanísticas anteriores, poderanse redactar modificacións para liberarse de limitacións xa derogadas ou para aproveitar novas condicións da lexislación actual.
4. Cada sector de planeamento parcial ou área de planeamento especial cuxa ordenación se respecte e se incorpore a este IOP constitúe, xunto cos sistemas xerais que, se é o caso, estivesen adscritos aos mesmos, unha única área de reparto, tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas.

#### 3.4.3.2. Criterios de execución.

1. O planeamento cuxa ordenación se respecta hase de executar, en todo caso, conforme ás súas propias determinacións e axustarse aos ámbitos de xestión (polígonos ou unidades de actuación) e sistema de actuación que se establecesen no seu día.
2. Se o planeamento non tivese delimitado ditos ámbitos de xestión ou non se tivese establecido aínda o sistema de actuación, a delimitación do polígono, cando sexa precisa, así como a elección do sistema, establecerase conforme aos procedementos dos artigos 100 e 112, respectivamente, da LSG, agás que expresamente se establezan as pertinentes determinacións neste IOP.

#### 3.4.3.3. Aproveitamento susceptible de apropiación.

1. A contía do aproveitamento susceptible de apropiación nos ámbitos de planeamento de desenvolvemento que se atopan na situación á que se refire este artigo 3.4.3, establecerase en función do grao de cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, á entrada en vigor do IOP, e da circunstancia, establecida polo planeamento anterior, de ser esixible ou non a cesión de terreos con aproveitamento lucrativo. Nos casos en que se deba determinar ou corrixir esta contía en aplicación da lexislación vixente (por non coincidir coas dos instrumentos orixinais ou por calquera outra razón), establécese por este IOP para cada ámbito en que se subdividen cada unha de ditas figuras, na correspondente Ficha de Características, de conformidade cos criterios que se establecen a continuación.
2. Se no momento de entrar en vigor o IOP non se atinxiron na execución do planeamento as fases que se indican a continuación, entón o aproveitamento susceptible de apropiación será o que estableza en cada caso a lexislación vixente:
  - a) No sistema de compensación, a aprobación definitiva do proxecto de compensación.
  - b) No sistema de cooperación, a aprobación definitiva do proxecto de reparcelamento, ou a declaración da súa innecesariedade.
  - c) No sistema de expropiación, a aprobación da relación de propietarios e descrición de bens e dereitos afectados.

3. Se no momento de entrar en vigor o presente IOP, a execución do planeamento no polígono ou unidade de actuación tivese atinxido as fases ás que fai referencia o punto anterior, o aproveitamento susceptible de apropiación será, con carácter xeral, o adxudicado polo correspondente instrumento de xestión.

4. Para os efectos regulados neste artigo, o grao de cumprimento do deber de urbanizar modularase en función dos prazos previstos, fixados no planeamento ou no seu defecto na lexislación urbanística, e en correspondencia co grao efectivo de urbanización.

5. Para o resto dos supostos non previstos nos apartados anteriores, o aproveitamento susceptible de apropiación será o previsto na lexislación urbanística vixente de aplicación.

### **Sección 2ª. Licenzas concedidas e en tramitación.**

#### **3.4.4. LICENZAS CONCEDIDAS.**

1. As licenzas de construción que estean concedidas á entrada en vigor do IOP, que non teñan concurrido en causa de caducidade, e nas que aínda non se tivese iniciado a edificación, poderán ser extinguidas polo Concello antes da súa caducidade, por ser desconformes coa nova ordenación.

2. No mesmo suposto que no apartado anterior, pero con obras de edificación iniciadas, as licenzas de construción declararanse igualmente extinguidas cando afecten a terreos destinados a espazos libres, zona verde ou rede viaria ou uso dotacional público.

3. Nos casos sinalados previamente neste artigo, en relación co Art.16 do Anexo Normativo, nos que conorra ademais causa de caducidade sobre as licenzas concedidas, deberá incoarse o correspondente procedemento para a súa declaración, con suspensión inmediata das obras, de conformidade co previsto na lexislación aplicable.

4. No caso de que a edificación estivese concluída á entrada en vigor do IOP, estarase ao disposto sobre edificacións existentes.

#### **3.4.5. LICENZAS EN TRAMITACIÓN.**

1. As licenzas urbanísticas outorgaranse de acordo co establecido no réxime xurídico vixente.

2. As licenzas concedidas por silencio administrativo antes da entrada en vigor do presente IOP, que resulten incompatibles con este, someteranse ao disposto no artigo anterior destas Normas.

### **Sección 3ª. Réxime das edificacións existentes.**

#### **3.4.6. RÉXIME DAS EDIFICACIÓNS REALIZADAS SEGUNDO ANTERIORES LICENZAS.**

O disposto nesta Sección enténdese sen prexuízo do réxime de fóra de ordenación ou fóra de ordenanzas ao que poidan quedar sometidas, se é o caso, as edificacións realizadas ao abeiro das licenzas contempladas neste Capítulo.

#### **3.4.7. EDIFICACIÓNS CONFORMES CO PLANEAMENTO ANTERIOR.**

1. As edificacións existentes á entrada en vigor do IOP que sexan conformes coa ordenación urbanística aplicable no seu momento ou respecto das que non proceda, por transcurso dos prazos, as medidas previstas para o restablecemento da legalidade seranlle de aplicación as condicións específicas ou transitorias que no seu caso estableza a lexislación urbanística e o presente IOP.

2. Sen prexuízo do anterior, ditas edificacións poderán atoparse nalgunha das seguintes situacións a respecto do presente IOP:

a) Fóra de ordenación. Cando son totalmente incompatibles co Plan. (Art. 90.1 da LSG).

b) Fóra de ordenanzas. Cando só son parcialmente incompatibles co Plan. (Art. 90.2 da LSG). Nas ordenanzas do presente IOP poderanse establecer condicións excepcionais a respecto de edificacións existentes legalmente construídas antes da entrada en vigor do IOP que incumpran algúns parámetros deste, que poderían levar a considerar esas edificacións dentro de ordenación para os estritos casos e parámetros citados e nas condicións que se citan.



c) Conforme á nova ordenación, ou que excepcionalmente se poidan considerar segundo o citado no punto b) anterior como dentro de ordenación.

#### 3.4.8. EDIFICACIÓN DESCONFORMES COA ORDENACIÓN DO PRESENTE IOP.

Dado que as casuísticas posibles de desconformidade co planeamento definidas nos apartados a) e b) do punto 2 do artigo anterior son na realidade múltiples e variadas, neste artigo vanse a subdividir estas situacións básicas en graos, aos efectos de regular axeitadamente o réxime aplicable en cada caso.

Establecerase a procedencia de aplicación destas situacións e graos en función do nivel de incompatibilidade do edificio a respecto da ordenación establecida no IOP, e aplicarase o réxime concreto que corresponda en cada caso, segundo se define nos seguintes apartados. Nos casos dos edificios catalogados polo presente IOP, prevalecerán as condicións particulares establecidas nas súas fichas individualizadas sobre a posible aplicación do establecido no presente artigo.

##### 3.4.8.1. Réxime para edificacións totalmente incompatibles coas determinacións do planeamento.

1. Enténdense incluídas nesta situación aquelas edificacións que se atopan nalgunha (ou na conxunción de varias) das seguintes circunstancias (a respecto da ordenación prevista no IOP, ou as que con posterioridade deveñan da aplicación da súa xestión ou do seu planeamento de desenvolvemento):

- a) Por atoparse situada parcialmente ou na súa totalidade sobre espazos clasificados como viario público e/ou en espazos libres de uso público (en ambos casos tanto se son existentes como propostos). No caso dos espazos libres exclúense desta situación todas aquelas edificacións de uso público que son propias destes espazos, como as que se citan no artigo 4.8.16 da presente normativa, e sempre que se adapten as condicións que se citan nese artigo.
- b) Por atoparse situada parcialmente ou na súa totalidade sobre espazos clasificados como solo rústico onde non se permitan as edificacións dese tipo (agás que a citada edificación tivese obtido legalmente no seu momento a preceptiva licenza urbanística e que se executase de conformidade con esta, ou que se trate dunha edificación tradicional por tipoloxía e data de construción, pois nestes casos non se considerará fóra de ordenación nesta situación concreta –aínda que si poderían selo por incompatibilidade parcial, ou por verse afectadas por outras das situacións que se recollen na presente listaxe de casuísticas-).
- c) As edificacións que se localicen en terreos que, en virtude do planeamento, deban ser obxecto de expropiación, ou de cesión obrigatoria e gratuíta, ou ben onde se deba levar a cabo a demolición ou expropiación de ditos edificios.
- d) Aquelas edificacións situadas en ámbitos de solo urbano non consolidado para os que o IOP non fixe ordenación detallada, consideraranse nesta situación mentres non se aprobe o planeamento de desenvolvemento que estableza a ordenación detallada, pois será este instrumento quen permita ao Concello determinar ou verificar finalmente se o edificio se encontra en situación de fóra de ordenación, e en que situación e grao.
- e) Aqueles elementos que, unha vez redactados os instrumentos de desenvolvemento e xestión relativos aos ámbitos citados no parágrafo anterior, non poidan conservarse por resultar necesaria a súa eliminación para realiza-las obras de urbanización previstas no IOP ou por atoparse situados nunha superficie que non se deba adjudicar integramente ó seu mesmo propietario (neste último caso comprobarase a necesidade da súa aplicación polo Concello).
- f) No caso de edificacións de propiedade privada situados en espazos clasificados ou cualificados como dotacións equipamentais de carácter público, será o Concello o que determine caso a caso a posible situación e grao de incompatibilidade co planeamento -no seu caso- que poida ser aplicable.

2. No caso dos edificios ou instalacións sinalados nos apartados d), e) e f) do punto 1 deste Artigo, considérase que a condición de fóra de ordenación é de carácter temporal ata que non se verifique.

3. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación para os inmobles incluídos en calquera dos niveis de protección ou nos catálogos dos plans de desenvolvemento do IOP que establezan medidas especiais de protección.

4. A cualificación como fóra de ordenación, cando o sexan por total incompatibilidade coas determinacións do presente IOP, é causa de denegación de licenzas de obras, agás as que poidan ser admisibles respectivamente en cada caso, segundo o establecido nos seguintes puntos.

5. Por regra xeral, nos edificios incluídos nesta situación ou cualificación non se poderán realizar obras que supoñan consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación. Si se poderán, con todo, levar a cabo neles as pequenas reparacións que esixa a hixiene, o ornato, e autorizar obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento

do uso preexistente (tal e como se determina no artigo 103 da LSG), así como as que vaian directamente destinadas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa remediabile.

6. A cualificación como fóra de ordenación, nos supostos dos apartados 1.d) e f) deste Artigo, tamén será causa de denegación de licenzas de obras (mentres non se comprobe ou verifique a súa situación final) que excedan das sinaladas no punto 5 anterior, agás as de actividades e instalacións, sempre que o propietario, na solicitude de licenza, renuncie expresamente ó aumento de valor da expropiación derivado das obras e instalacións para as que se solicita licenza e asuma o compromiso de demoler ou trasladar a obra ou instalación cando así o acordase o Concello de Verín, sen dereito a indemnización, de maneira análoga á regulación das obras provisionais.

7. O contido deste artigo complementárase a respecto dos usos co disposto no art. 4.8.6.14 da Normativa.

### **3.4.8.2. Réxime das edificacións parcialmente incompatibles coas determinacións do planeamento.**

1. Enténdense incluídas nesta situación (situación que nalgúns artigos da presente normativa se denomina como “fóra de ordenanzas”) aquelas edificacións que teñan algún tipo de incompatibilidade (a respecto da ordenación prevista no IOP, ou as que con posterioridade debeñan da aplicación da súa xestión ou do seu planeamento de desenvolvemento), e non se atopen nalgunha das circunstancias que obrigasen a incluílas no réxime indicado no punto anterior de incompatibilidade total. Nas ordenanzas do presente IOP poderanse establecer condicións excepcionais a respecto de edificacións existentes a entrada en vigor do IOP (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto da ordenación urbanística aplicable con anterioridade a este Plan), que poderían levar a considerar esas edificacións dentro de ordenación (polo menos mentres se conserva esa edificación existente) para os estritos casos e parámetros citados (agás que por razóns distintas das relativas ao/s parámetro/s que na ordenanza se excepcionaliza/n se incumpran outros parámetros dos recollidos no punto 2 seguinte, que nese caso quedaría fóra de ordenación -para eses outros parámetros- no grao correspondente), pero se se procedese a substitución da edificación existente, a nova edificación deberase adaptar integramente as condicións de ordenación establecidas no presente IOP.

2. As construcións así cualificadas clasifícanse segundo a gravidade desa incompatibilidade ou o seu afastamento da ordenación prevista no planeamento aplicable en 3 graos:

- **1º Grao-** Considéranse incluídos neste grao os edificios construídos sen licenza ou con incumprimento da licenza por aumento de volume, e que incumpran as condicións de volume do IOP. Considéranse tamén neste grao aquelas edificacións situadas en solo rústico onde non se permitan as edificacións dese tipo, pero que aínda tendo obtido legalmente no seu momento a preceptiva licenza urbanística non se tivesen executado de conformidade con esta. Nas edificacións incluídas neste grao non se poderán realizar obras que supoñan consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación mentres non se adapten totalmente as determinacións do planeamento aplicable. Si se poderán, no entanto, levar a cabo neles as pequenas reparacións que esixa a hixiene, o ornato, e as obras necesarias para a conservación do inmovible ou para o mantemento do uso preexistente, así como as mínimas esenciais para o cumprimento das normativas sectoriais de accesibilidade para a eliminación de barreiras arquitectónicas coa renuncia expresa ao incremento do valor de expropiación.
- **2º Grao-** Considéranse incluídos neste grao os edificios que incumpran as condicións de volume do IOP pero que non afecten a espazos públicos (existentes ou previstos) e en todos aqueles edificios sen licenza ou con incumprimento da mesma (que non estean nalgunha das situacións indicadas no parágrafo anterior que obriguen a consideralos como de 1º Grao), e cando non teñan iniciados expedientes de expropiación ou derrubamento por razón dese incumprimento (nos casos en que si o teñan aplicárase o réxime establecido no 1º grao anterior). Considéranse tamén neste grao aquelas edificacións situadas en solo rústico onde non se permitan as edificacións dese tipo, pero que tivesen obtido legalmente no seu momento a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta. Nas edificacións incluídas neste grao (e mentres non se adapten totalmente as determinacións do planeamento aplicable) poderanse realizar obras parciais e circunstancias de consolidación nos volumes situados fóra de ordenación, permitíndose as de mellora, as reformas estruturais e todas aquelas obras de menor rango tanto nos volumes do edificio que se sitúen dentro da ordenación establecida no planeamento aplicable, como no caso citado daquelas edificacións axustadas a licenzas concedidas en solo rústico.
- **3º Grao-** Sempre que non se atopen nas circunstancias citadas nalgún dos dous graos anteriores, considéranse incluídos neste grao os edificios en que o incumprimento do planeamento aplicable non afecte ao volume construído e en todos aqueles que aínda incumprindo algunha condición de volume ou de posición da edificación respecto á normativa do planeamento aplicable, se executasen de conformidade con licenzas concedidas con anterioridade ao



presente IOP (sen afectar a espazos que sexan ou deban ser públicos segundo o planeamento). Nas edificacións incluídas neste grao poderanse permitir excepcionalmente (ademais das especificadas no 2º grao anterior, e sempre que sexa posible segundo a ordenanza aplicable) obras de ampliación permitidas polo planeamento aplicable, pero que non superen nun 25 % o volume realmente edificado que si cumpra as condicións volumétricas do planeamento aplicable, e non poderán fraccionarse estas ampliacións en varias actuacións illadas que globalmente superen ese 25%. Para poder ampliar volumes permitidos superiores a este 25 % deberase axear todo o edificio a todas as condicións estipuladas no planeamento aplicable.

3. O contido deste artigo complementárase a respecto dos usos co disposto no art. 4.8.6.15 da Normativa.

#### 3.4.9. SITUACIÓNS CONFORMES Á NOVA ORDENACIÓN DO PRESENTE IOP.

Enténdense conformes e compatibles con este IOP os edificios, construcións e instalacións existentes á entrada en vigor do presente Plan que resulten conformes coas súas determinacións e que por tanto se atean ao nel disposto, ben por aplicación directa desas determinacións do Plan ou por salvedades que se establecen na presente normativa, por exemplo a respecto das edificacións tradicionais, as protexidas ou as catalogadas, entre outras existentes.

#### 3.4.10. EDIFICACIÓNS DESCONFORMES CO PLANEAMENTO ANTERIOR.

1. As edificacións, construcións e instalacións realizadas durante a vixencia da ordenación urbanística aplicable con anterioridade a este Plan con incumprimento das normas referentes á edificabilidade, á ocupación e ao uso do solo, e que resultaban desconformes e incompatibles con ditos planeamentos, quedarán sometidas ao réxime establecido nos Artigos 3.4.8.1 ou 3.4.8.2, dependendo das circunstancias concretas definidas en cadanseus artigos, sempre que tivesen transcorrido os prazos para o restablecemento da legalidade urbanística.
2. En caso de que ditos prazos non tivesen concluído aínda, o Concello establecerá os procedementos e as medidas que a lexislación lle obriga a tomar neses casos.
3. O disposto neste artigo non será de aplicación cando edificacións, construcións e instalacións se atopen no suposto do Artigo 3.4.9. Neste suposto, as edificacións, construcións e instalacións deberán iniciar un proceso de legalización axustado ás normas e ordenanzas do novo IOP, mediante a solicitude da oportuna licenza de obra ou actividade.
4. Serán de aplicación, en todo caso, as condicións que regule o *RLSG*.

### Sección 4ª. Réxime das parcelas existentes.

#### 3.4.11. PARCELAS FÓRA DE ALIÑACIÓN.

1. O trazado das aliñacións que establece o Plan pode deixar algunhas fincas fóra de aliñación. Enténdese a estes efectos que a aliñación definida polo Plan trázase polo interior da actual parcela ou finca, definindo unha parte da mesma que debe incorporarse ao espazo público viario ou doutra natureza.
2. A condición anterior pode producirse de maneira gráfica, segundo o trazado das aliñacións dos Planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano e Núcleo Rural, ou como consecuencia de determinacións expresas desta normativa, como é o caso, por exemplo, dos chafráns regulados no Artigo 4.2.2 destas Normas.

#### 3.4.12. CONSECUENCIAS DE ESTAR FÓRA DE ALIÑACIÓN.

1. Naquelas parcelas nas que conorra algunha das circunstancias reguladas no artigo anterior, a regularización das aliñacións deberá levarse a cabo mediante a cesión gratuíta ao municipio dos terreos destinados a viarios fóra das aliñacións, segundo establece o artigo 20 da *LSG*, cando se dean as circunstancias seguintes:
  - a) Se fose unha finca sen edificar, unha vez solicitada a Acta de Aliñacións e Rasantes, cando se solicite unha licenza de nova edificación, con anterioridade á concesión da mesma.
  - b) Se se tratase dunha finca edificada, cando na mesma se pretendan levar a cabo obras de:
    - Reestruturación, parcial ou xeral.
    - Nova Edificación.
  - c) Cando ao abeiro do artigo 110 da *LSG* se leven a cabo operacións de normalización de fincas.





- d) En todo caso, o Concello poderá instar a cesión de terreos cando promova actuacións illadas axustadas ás determinacións do artigo 103 da LSG, e aplicarase o procedemento que corresponda.
- e) A cesión do espazo definido pola aliñación trazada polo IOP, naquelas parcelas que xa estivesen edificadas no momento da Aprobación Definitiva do mesmo, non modificarán a condición de parcela mínima.

### **3.5. PLANEAMENTO QUE SE INCORPORA.**

En función das premisas establecidas nos artigos anteriores a respecto do réxime do planeamento aprobado ao abeiro de plans anteriores, decídese incorporar ao presente IOP os seguintes:

- API-01 Plan Parcial de Ordenación do parque empresarial de Pazos.

Nas fichas das correspondentes API recóllense as condicións particulares que lles poidan ser de aplicación a cada un destes ámbitos, incluso aqueles nos que o presente IOP introduce modificacións.

## TITULO IV. ORDENANZAS XERAIS.

### 4.1. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN.

1. Estas Normas Xerais son as condicións a que ha de suxeitarse a edificación polas súas propias características e pola súa relación co contorno.
2. Son de aplicación con independencia da clase de solo na que se asente a edificación, agás que se especifique o contrario en normativa de carácter particular.
3. O seu contido describe e reflicte as esixencias físicas, que se establecen e cuantifican posteriormente nas condicións particulares para cada clase de solo, que afecten á parcela para poder considerala edificable, e as esixencias mínimas que en calquera caso deberá reunir calquera construción en si mesma e en relación co contorno.
4. Con carácter xeral, as condicións ás que se terá que axustar a edificación serán as específicas de cada Zona, contidas na respectiva Ordenanza ou Norma, completadas polas Ordenanzas Xerais, de Volume, de Uso, Hixiénicas, de Xestión, Tipolóxicas, de Protección da Edificación e o Catálogo (no seu caso) en conformidade co establecido no Título III da LSG. Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función da lexislación xeral e sectorial aplicable, do CTE, así como as determinacións recollidas nas NHV para as vivendas.

#### 4.1.1. CLASES DE CONDICIÓN.

1. A edificación debe cumprir-las condicións que se detallan nos capítulos seguintes, referentes ós seguintes aspectos:
  - a) Condicións das parcelas e a súa forma de ocupación.
  - b) Condicións de volume e forma.
  - c) Condicións de calidade e hixiene acceso e seguridade.
  - d) Condicións das dotacións e servizos dos edificios.
  - e) Condicións de uso.
  - f) Condicións estéticas e tipolóxicas.
2. As condicións xerais da edificación e das súas relacións co contorno serán de aplicación nas condicións que se regulan no presente Título, agás indicación en contra no réxime dos usos, na regulación particular de cada zona de Ordenanzas, ou nas ordenanzas particulares dos planeamentos de desenvolvemento, que poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.
3. A edificación deberá satisfacer as condicións do uso a que se destine o edificio ou os locais, agás indicación en contra da zona de Ordenanza de aplicación ou na ordenanza particular do planeamento incorporado ou de desenvolvemento, se ben estes últimos poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

#### 4.1.2. DEFINICIÓN.

Aos efectos do presente IOP recóllense neste apartado aqueles termos que non se definen noutros artigos ou no RLSG, e cantas veces se empreguen estes termos que de seguido se indican, terán o significado que con nitidez se expresa nos apartados seguintes:

**CUARTEIRÓN OU MANZANA:** Entenderase por cuarteirón ou *manzana* a porción de solo que contén unha agrupación de varias parcelas xuntas, unhas coas outras, cando o dito conxunto quede completamente delimitado por espazos de dominio público (vías, prazas, espazos libres, etc.).

**VIVENDA EXTERIOR:** Será aquela que cumpra coas determinacións establecidas polo presente IOP relativas ás condicións dos espazos exteriores a que poderán abrirse ocios de ventilación e iluminación das estancias e a cociña da vivenda.

**ESPAZO LIBRE EXTERIOR DE CALIDADE:** Un espazo libre exterior de calidade, xa sexa público ou privado, será aquel determinado polo planeamento que estará deseñado seguindo criterios de calidade ambiental e sustentabilidade e dotado de servizos e equipamento acordes co uso que se desenvolva nas edificacións as cales sirva.

**PREEXISTENCIAS:** Baixo este común denominador agrúpanse todos aqueles elementos ou grupos de elementos do medio físico, tanto naturais como artificios do home, tanto orgánicos como inorgánicos, que son determinantes para a configuración formal, funcional e estrutural do territorio. Veñen ser, no seu conxunto, o que se deu en chamar paisaxe histórica, constituíndo o legado histórico-cultural máis vivo e concreto do que se dispón sobre do pasado e pedra angular do porvir.

#### **MODELOS OU TIPOLOXÍAS PERMITIDAS EN USO RESIDENCIAL:**

a) MULTIFAMILIAR (VIVENDA COLECTIVA) ENTRE MEDIANEIRAS.

Edificio destinado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído de xeito que un ou dous dos seus paramentos son limítrofes con outra edificación.

b) MULTIFAMILIAR ILLADO.

Edificio dedicado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído estruturalmente de xeito independente e sen elementos lindeiros con ningunha outra edificación.

c) UNIFAMILIAR ILLADO.

Edificio dedicado ao uso residencial para un só núcleo familiar, construído estrutural e funcionalmente de xeito independente e sen elementos lindeiros con ningún outro edificio.

d) UNIFAMILIAR ACAROADO.

Edificio dedicado ao uso residencial para un só núcleo familiar, construído xunto a outro(s) de semellantes características co(s) que pode ter elementos comúns ou lindeiros.

#### **4.2. CONDICIÓN DAS PARCELAS.**

Son as condicións que debe cumprir unha parcela para que poida ser edificable. Enténdese por parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade predial e independente.

Regúlanse na Ordenanza de zona de aplicación ou nas figuras de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do IOP.

##### **4.2.1. ALIÑACIÓN OFICIAL, EXTERIOR OU PÚBLICA.**

1. É a liña sinalada polo planeamento para establece-lo límite que separa os solos destinados a vía pública, ou espazos libres públicos, das parcelas edificables ou do espazo interposto. Pode ser de dous tipos:

- a) **Aliñamento obrigatorio.** Son aqueles que non se poden modificar se non é a través da figura da Modificación do Plan que conteña a ordenación detallada (IOP ou PERI, se se teñen redactado estes en desenvolvemento ou modificación da ordenación daquel, con posterioridade á aprobación do IOP) ou mediante Estudos de Detalle (se é que a pequena modificación pretendida entra dentro das posibilidades que a lexislación vixente asigna a esta figura de planeamento). Nesta categoría están incluídos todos os aliñamentos fixados para o solo urbano consolidado e os dos viarios dos ámbitos con ordenación detallada (no IOP ou nun PERI posterior) no solo urbano non consolidado.
- b) **Aliñamento orientativo.** Son os que, no seu caso, se fixan no IOP como viario estruturante no interior dos ámbitos sen ordenación detallada en solo urbano non consolidado. Deberán ser trazados e concretados con maior exactitude mediante a redacción dun PERI cando se desenvolva a execución dos respectivos ámbitos.

Tamén poden aparecer grafitados con esta denominación algúns viarios fóra do solo urbano a modo indicativo, en zonas de planeamento secundario xa desenvolvido que convén corrixir.

2. Os aliñamentos fixados no presente planeamento adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente IOP ou dos documentos que os desenvolvan. Poden definirse nos planos de Ordenación (a escala 1:1.000 ou 1:2.000), nos textos da Normativa ou en ámbolos dous casos á vez, prevalecendo sempre, en caso de contradición, a Norma escrita sobre da gráfica.

3. Os espazos, residuais ou non, que queden entre a aliñación definida e límites de propiedades privadas, non perderán o carácter público. Debe interpretarse que o IOP non suprime espazos de titularidade municipal aínda que grafe aliñacións para os efectos do sinalamento de aliñacións como ancho de rúa.

4. Ao respecto da fiabilidade das aliñacións obrigatorias establecidas nos planos de ordenación, compre considerar que a cartografía base do plan non distingue entre a liña base do voo e a aliñación da rúa no caso de edificacións con voadizos, polo tanto a liña de edificación representada na cartografía normalmente representará a liña do voo, por ser a que se identifica na fotografía aérea de base. Por esta razón as aliñacións que se grafitan nos planos marcan a intención de manter a aliñación existente (a da rúa), no caso de marcala exactamente sobre a liña límite de edificación na cartografía, e no caso de que se pretenda que se recúe a aliñación, diferenciárase na ordenación da liña de edificación existente. Nalgúns casos concretos se teñen diferenciado na cartografía ambas liñas (aliñación de rúa e voo), e nestes casos se marca a aliñación oficial pola liña de rúa diferenciada da liña de voo.

5. En todo caso, cando se vaian a fixar in situ as aliñacións ou na concesión de licencias, os técnicos municipais deberán comprobar na realidade o longo ou anchura real da vía existente en cada punto, tendo en conta a intencionalidade anteriormente descrita, e fixar as aliñacións aínda que superen en valor as cotas establecidas nos planos (por non considerar estas o ancho dos voos, polas razóns xa especificadas).

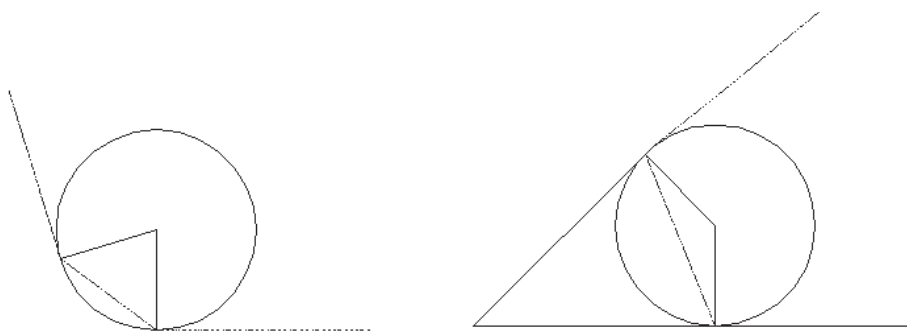
6. No solo clasificado como urbano consolidado, hase entender como integrante do costeo da urbanización a que están obrigados os propietarios de terreos nesa clase de solo, o importe, no seu caso, da expropiación das franxas de terreo que se precisen para **acomodar os aliñamentos actuais aos aliñamentos oficiais** fixados no presente IOP para o solo urbano consolidado.

7. Alí onde a conservación de elementos catalogados entre en conflito coas novas aliñacións primará a conservación destes elementos.

#### 4.2.2. CHAFRÁNS.

É o truncado da intersección (ou esquina) de dúas aliñacións oficiais de fachada. Terá carácter de aliñación oficial de fachada e medirase perpendicularmente á bisectriz do ángulo das aliñacións de fachada.

A maiores dos que xa veñan grafitados nos planos de ordenación, nos soares ou parcelas en esquina en solo urbano nos cruzamentos en que algún dos viarios ten un ancho inferior a 10 m., a liña de peche ou de edificación exterior deixará libre o espazo suplementario definido en cada esquina polos aliñamentos do viario e unha corda de 3,5 m. de lonxitude, que sexa perpendicular á bisectriz do ángulo formado polas dúas aliñacións. Todo isto, conforme ao expresado nos seguintes gráficos:



Nas parcelas en esquina nas zonas comúns de núcleos rurais, nos que algún dos viarios confluentes teña un ancho inferior a 5 m., a liña de peche ou edificación exterior deixará libre o espazo suplementario definido en cada esquina polos aliñamentos do viario e unha corda como a definida no caso anterior.

#### 4.2.3. CERRAMENTOS E PECHES DE PARCELAS.

As condicións que se recollen no presente apartado deberán ser complementadas polas que sexan de aplicación do apartado 5.4.15 sobre as condicións tipolóxicas e paisaxísticas que incidan na súa formalización e construción.

#### A. Condicións xerais para os peches de parcelas.

1. Todos os soares sen edificar no solo urbano deberán estar pechados de acordo coas condicións que para cerramentos se sinalan nas ordenanzas respectivas e deberán situarse na aliñación oficial. No resto de clasificacións do solo non será obrigado o peche das parcelas, agás que así o indique a ordenanza correspondente ou algunha orde de execución municipal ou de calquera outra administración competente.
2. Cando se abran novas vías, os propietarios dos soares que dean fronte ás mesmas terán a obriga de efectualo (no seu caso) no prazo que sinale o Concello, contado a partires da finalización da pavimentación da rúa e do encintado de beirarrúas (no seu caso).
3. Cando se produza o derrubamento de calquera edificación, sen que estea prevista unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do soar situándoo no aliñamento oficial e nas condicións fixadas no punto 1) anterior. Efectuarase no prazo que fixe o Concello, contado a partires da data de concesión da licenza de derrubamento.
4. En ningún caso se permitirá o remate de cerramentos con elementos que poidan causar lesións a persoas e animais.

#### B. Condicións particulares en función da clasificación do solo.

1. Tanto os soares en solo urbano (agás en zonas de edificación illada) como os terreos que o Concello dispoña, deberán pecharse mediante cerramentos permanentes situados no aliñamento oficial, de altura comprendida entre dous (2) e tres (3) metros, fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado e teñan un acabado acorde, ou cando menos non disonante co seu contorno.

No caso de precisarse peches polos laterais e fondo das parcelas aplicaranse as mesmas condicións pero cunha limitación de altura de 2,5 m., agás no caso de parcelas en pendente, en que se permite superar puntualmente esta altura nun 10% como máximo en calquera punto. No caso de parcelas situadas en polígonos industriais ou na ordenanza de uso industrial aplicarase o que sinale o correspondente Plan Parcial de aplicación ou o que se recolle na citada ordenanza, que sinala unhas condicións específicas para os peches.

2. En núcleos rurais e nas zonas ou ordenanzas de edificación illada en solo urbano, o cerramento de parcelas a vías ou espazos públicos deberá resolverse por algún dos seguintes medios:
  - a) Con elementos cegos de cento cincuenta (150) centímetros de altura máxima, completados se fose preciso, mediante proteccións diáfanas esteticamente acordes co lugar, pantallas vexetais ou solucións semellantes ata unha altura máxima de douscentos (200) centímetros.
  - b) En solo urbano admitiranse excepcionalmente cerramentos que non formen frontes opacos continuos de lonxitude superior a sesenta (60) metros, nin excedan unha altura de douscentos (200) centímetros.
  - c) Aqueles edificios que polo seu uso ou características do contorno requiran especiais medidas de seguridade ou ambientais, poderán axustar o cerramento ás súas necesidades con autorización do Organismo Municipal competente.
  - d) Nos núcleos rurais débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados. Nos núcleos urbanos deberán estar fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado e teñan un acabado acorde, ou cando menos non disonante co seu contorno.
  - e) Nos lindeiros laterais aplicaranse as mesmas condicións establecidas nos apartados anteriores deste punto 2, agás na limitación de lonxitude de frontes opacos continuos, que non se limita, e no relativo á altura máxima, para o caso de parcelas en pendente, nas que se permite superar puntualmente as alturas establecidas nun 10% como máximo en calquera punto, cun límite de 2,20 m. como máximo.
3. Nos equipamentos estableceranse as mesmas condicións aplicables ao tipo de solo no que se insiran.
4. En calquera caso, no territorio histórico do Camiño de Santiago, en todas as clases de solo, será obrigada a conservación dos muros de pedra tradicionais, das cancelas de madeira e do arborado ou vexetación autóctona.

#### 4.2.4. ANCHO DE RÚA. DISTANCIA ENTRE ALIÑACIÓNS.

1. Enténdese por ancho de rúa ou distancia entre aliñacións a dimensión mínima existente entre as aliñacións exteriores que definen dita rúa, considerado no punto máis desfavorable por couzadas.
2. Esta dimensión mínima é a que se terá en conta para a aplicación de alturas naquelas Ordenanzas nas que o número de plantas, altura en metros e outras determinacións estean reguladas polo ancho de rúa, ou referidas ó eixe de rúa.
3. En rúas non completamente consolidadas nas que unha das aliñacións veña definida polo planeamento, considerarase como ancho de rúa o marcado polo IOP no plano de Solo Urbano Consolidado, ancho que será o que determine o número de plantas ou as condicións de separación ó eixe da rúa, así como todas aquelas regulacións condicionadas por esta determinación de ancho de rúa.

#### 4.2.5. PARCELA EDIFICABLE.

1. Enténdese como parcela edificable a delimitada polas aliñacións oficiais co espazo público ou con outras zonas de ordenación, que queda incluída dentro da delimitación dalgunha das zonas de ordenanza e que cumpre coas condicións urbanísticas fixadas para a súa zona polo IOP, ou por planeamento de desenvolvemento, unha vez efectuadas as cesións correspondentes e non se dea ningunha das condicións do Artigo 4.2.7 para a súa consideración de inedificable.
2. Reunirá as seguintes condicións:
  - a) Deberá cumpri-las condicións mínimas de superficie e dimensións establecidas para cada zona de Ordenanza.
  - b) A unidade de parcela resultante do planeamento non haberá de ser necesariamente coincidente coa unidade de propiedade orixinaria.
3. Para os efectos do previsto no punto b) anterior, conceptúase así mesmo como parcela edificable, en actuacións de conxuntos de vivendas e exclusivamente para usos residenciais unifamiliares, aquela que cumpra coa superficie mínima asignada pola zona de ordenación que se considere.

#### 4.2.6. CONDICIÓNS URBANÍSTICAS DA PARCELA EDIFICABLE NAS DIVERSAS CLASES DE SOLO.

Para autorizar as edificacións no **solo urbano** as parcelas deberán ter a consideración de soar, segundo este se define no artigo 4.2.9 da presente normativa.

Para autorizar as edificacións nos **núcleos rurais** esixirase ter resoltos, con carácter previo e a custa do promotor, como mínimo, os servizos de acceso rodado directo desde a vía pública, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministración de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación. Todos estes servizos deberán ter finalmente as características acaídas (en condicións de dimensión, capacidade, caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos e na intensidade requirida) para o conxunto das edificacións as que van a servir (aínda que nalgúns casos en ausencia de rede xeral se poida permitir a súa resolución autónoma para cada parcela, pero só no caso do abastecemento de auga e a evacuación e tratamento das augas residuais).

No **resto de tipos de solo** estarase ao disposto no réxime ou na ordenanza correspondente.

#### 4.2.7. PARCELAS INEDIFICABLES.

1. Considerarase non edificable a parcela que non reúna as condicións establecidas en cada zona de Ordenanza, ou que no seu interior non se poidan realizar edificacións que poidan cumpri-los mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, agás as excepcións que poidan regularse nalgunha zona de Ordenanza.
2. Ademais das indicadas no parágrafo anterior, consideraranse inedificables por condicións obxectivas as porcións excedentes da aliñación oficial, tanto da fachada principal, como, se a houbese, do patio de couzada ou outra aliñación posterior obrigatoria.
3. No caso de ordenanzas intensivas nas que se establecen gráfica ou textualmente fondos obrigados a partir da aliñación da rúa, considéranse parcelas inedificables, pero que poderían cambiar de condición se se producise unha readaptación entre propiedades, as seguintes:

- As parcelas que se atopen na súa totalidade dentro dun perímetro definido pola aliñación de fachada e unha paralela á mesma a unha distancia igual a ou menor de seis (6) metros.
  - Aquelas que teñan unha anchura e/ou superficie inferior á mínima admitida pola Ordenanza correspondente.
  - As parcelas ou partes de parcelas interiores que non teñan acceso desde o exterior (viario ou espazo público) e que estivesen situadas total ou parcialmente dentro da aliñación interior do fondo máximo edificable definido para as plantas altas polo planeamento.
  - As que, no caso de edificarse, consolidasen a condición de inedificabilidade das parcelas lindeiras interiores descritas no apartado anterior (pero só para aquelas lindeiras que non estivesen xa edificadas). Cando a parcela a edificar non conta coa propiedade da franxa de tres metros paralela á aliñación do fondo máximo definido para as plantas altas polo planeamento, para non ser considerada como inedificable, deberá adquirir cando menos esa franxa, ou ben definir un menor fondo edificable paralelo ó que establecía o planeamento (ou sen estas limitacións mediante un Estudo de Detalle) que non xenere novas medianeiras ou fachadas cegas e se sitúe como mínimo a tres metros dos lindeiros posteriores en tódolos puntos desa nova aliñación para tratala como fachada en toda a súa lonxitude.
4. No caso de ordenanzas extensivas ou sen fondos edificatorios obrigados, considéranse parcelas inedificables, pero que poderían cambiar de condición se se producise unha readaptación entre propiedades, as seguintes:
- As parcelas que teñan unha anchura e/ou superficie inferior á mínima admitida, ou unhas condicións de forma ou fondo que non permitan a materialización dunha edificación nas condicións que establece a ordenanza correspondente.
  - As parcelas ou partes de parcelas interiores que non teñan acceso desde o exterior (viario ou espazo público).
5. Nos casos citados nos puntos 3 ou 4 anteriores, os propietarios dunhas ou outras parcelas, ademais das posibles solucións que concretamente se citen, deberán readapta-los seus límites, ou establecer un reparto de aproveitamento coas parcelas lindeiras, ben por acordo entre propietarios ou ben instando ó Concello a que aplique as condicións de adaptación e regularización das parcelas ou a delimitar unha zona de normalización de fincas nos termos recollidos no Artigo 110 da LSG.
6. O Concello denegará, agás cando as parcelas contiguas estivesen xa edificadas e non fose probable o seu derrubamento a curto prazo, as licenzas de construción que se presenten en parcelas nas que se dean as condicións dos puntos 3 ou 4 anteriores, e ademais:
- a) Cando entre os lindes laterais dun soar e unha aliñación se formen ángulos  $<35^\circ$ , se, previamente, os propietarios limítrofes non procederon á regularización dos seus soares, ou delimitando unha zona de normalización de fincas ó abeiro do Artigo 110 da LSG.
  - b) Cando se orixine na parcela contigua unha parte con un fronte inferior ó mínimo admitido pola Ordenanza correspondente e non teña outra alternativa que anexionarse a esta (por estar xa edificadas o resto das lindeiras), salvo que por permitilo excepcionalmente a ordenanza aplicable fose edificable aínda nese caso.

#### 4.2.8. REGULARIZACIÓN DE DEREITOS.

1. Para os efectos de poder resolve-los problemas de inedificabilidade de parcelas nos supostos dos puntos 3 e 4 do Artigo anterior, poderá proceder á normalización de fincas ou a establecer un reparto de dereitos dun posible proindiviso, no caso de resultados non divisibles, polo procedemento que se establece a continuación, en tanto non sexa regulado por Ordenanza municipal ou regulamentación do Artigo 110 da LSG.

2. Agás mellor acordo dos propietarios das parcelas afectadas, poderase proceder á atribución das porcentaxes de aproveitamentos, ou á súa regularización, segundo o seguinte procedemento:

Delimitarase un paralelogramo con base no fronte de rúa da parcela que se atope situada nesta posición, cun fondo igual ó fixado como fondo edificable mais tres metros.

Dito paralelogramo dividirá en tres franxas, ou sectores, de igual anchura, paralelas á aliñación oficial.

Á primeira franxa, ou sector, desde a aliñación oficial, asignaráselle o factor 3, á segunda o factor 2 e á última o factor 1.

O produto da superficie de cada parcela en cada franxa polo factor da mesma dará lugar o dereito ó aproveitamento relativo entre cada parcela, que será reconvertido a tanto por cento que corresponde atribuír a cada parcela de orixe. Dita



porcentaxe será a que permita reparti-lo dereito de aproveitamento real que se poida obter en aplicación da Ordenanza correspondente.

3. Se as condicións das porcentaxes relativas de aproveitamentos proporcionais, en cada zona de Ordenanza concreta, puidesen materializarse mediante unha reparcelamento entre as parcelas afectadas de maneira que xurdisen parcelas resultantes, que cumprisen as condicións de parcelamento de dita ordenanza, poderase aprobar un proxecto de reparcelamento, de xeito tal que as parcelas resultantes teñan o fronte mínimo esixido, un fondo igual ó máximo edificable fixado pola ordenanza mais tres metros, e poidan obte-lo dereito edificatorio correspondente obtido no reparto antes descrito.

4. No suposto de que, realizado o axuste definido no punto 2 deste Artigo, non se puidese realizar unha reparcelamento por imposibilidade de aplica-las condicións do anterior punto 3, as porcentaxes definidas deberán considerarse como proporcións dun proindiviso de dereitos.

5. As condicións establecidas nos puntos anteriores deste Artigo non se consideran obrigatorias pero definen a base dos criterios de normalización de fincas e a base para o establecemento das condicións de xustiprezo, cando, ó non existir acordo e a instancia de parte, o Concello estableza as condicións para a posible reparcelamento económica entre os propietarios. Mentres non existan acordos, as parcelas manterán a condición de inedificables.

#### 4.2.9. SOARES.

1. De acordo co Artigo 18 da LSG, teñen a consideración de soar aquelas parcelas de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación, que reúnan os seguintes requisitos:

- a) Que estean dotadas de acceso por vía rodada pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais, subministración de enerxía eléctrica, e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.
- b) Se existise planeamento, ademais do anterior, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por aquel.

2. Nos supostos nos que o presente IOP requira, para a súa execución, a aprobación dun instrumento de planeamento intermedio que afecte á parcela, estarase en todo caso con carácter xeral ós requisitos de urbanización sinalados no apartado 1, así como ós que adicionalmente se establezan en dito instrumento de desenvolvemento.

3. Poderán adquiri-la condición de soar aquelas fincas de Solo Urbano Consolidado que dean fronte a un viario que non estea plenamente urbanizado se, de acordo co establecido nos Artigos 19 e 20 da LSG, o propietario completa pola súa conta a urbanización necesaria mediante a correspondente licenza de obras ordinarias.

Para estes efectos, considéranse obras mínimas para atinxi-la condición de soar as seguintes:

- De pavimentación, sen acabado asfáltico, ata o eixe da rúa no fronte da parcela.
- Encintado e formigonado da beirarrúa.
- As conexións ás redes básicas, e as canalizacións, ou tubos, necesarios para as redes complementarias que estean reguladas polo Concello e deban quedar debaixo do viario ou beirarrúa formigonado.

O alcance das obras de urbanización referirase:

- a) Só ó fronte das parcelas, se as edificacións lindeiras están edificadas e cos seus frontes urbanizados.
- b) Ata o cruzamento de rúa máis próximo, a esquerda ou dereita, ata conectar con viario existente urbanizado.

Como eixe da rúa entenderase a metade do ancho entre aliñacións definidas polo IOP, aínda que a aliñación ó outro lado da rúa corresponda a un Solo Urbano non Consolidado, sempre que estea garantido o dominio público da semirrua.

4. Terán tamén a consideración de soar as parcelas que, segundo a aliñación marcada polo planeamento, dean fronte a un espazo público que conte con acceso rodado, desde o que se poida dotar de accesibilidade ás fincas.

#### 4.2.10. CONDICIÓN DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA.

Son as que determinan a localización das construcións dentro da parcela edificable, e defínense nas normas zonais ou nas ordenanzas particulares do planeamento que conteña a ordenación detallada. Poderán ser de carácter imperativo ou



dispositivo, segundo respondan a posicións obrigadas desde o IOP ou os instrumentos de planeamento mencionados, ou a parámetros que limitan a posición da edificación na parcela.

As condicións que determinan a posición do edificio dentro das parcelas edificables serán esixibles tanto en obras de nova edificación, agás nas de reconstrución, como naquelas outras que impliquen modificación dos parámetros de posición. Queda a súa aplicación limitada ás actuacións específicas que nalgunha Ordenanza de Solo Urbano Consolidado poida establecerse para fincas ou edificacións en situación da parcela ou edificación en fóra de ordenanzas.

#### 4.2.10.1. Referencias planimétricas da parcela.

Serven para determina-la posición da proxección horizontal do edificio. Empréganse nas presentes Normas as seguintes:

- a) Lindeiros.
- b) Aliñación oficial, exterior ou pública.
- c) Aliñación interior ou privada: é a liña que sinala o planeamento para establece-la separación entre a parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación e o espazo libre da parcela.
- d) Aliñación virtual en plantas superiores: é a liña que sinala o planeamento para establece-la posición da fachada do edificio en plantas situadas por riba da baixa.
- e) Aliñación remitida para substitución ou reconstrución: aquela aliñación definida nos planeamentos incorporados, específicos ou de desenvolvemento, á que deberá someterse a nova edificación.

#### 4.2.10.2. Referencias altimétricas do terreo.

1. Serven para determina-la cota ou nivel da implantación da edificación:

- a) Rasante oficial: é a liña que sinala o planeamento, como perfil lonxitudinal das vías públicas, tomado, para estes efectos, na aliñación. Nos viarios xa executados e en ausencia doutra determinación nova da rasante, considerarase como tal o perfil existente.
- b) Cota natural do terreo: é a altitude relativa de cada punto do terreo, dunha ou varias parcelas, antes de executa-la obra de edificación.
- c) Cota de orixe e referencia:

É a que se define no planeamento como orixe para a medición da altura do edificio.

- En edificación en couzada pechada, ou ordenanza que obrigue á posición da edificación na aliñación, a cota será a rasante da beirarrúa no punto da liña de fachada de medición da altura, segundo se establece neste mesmo Artigo.
- Nas edificacións no interior da parcela, a cota de orixe e referencia determinarase segundo se establece neste Artigo.
- Malia o anterior, as Ordenanzas de zona, ou as particulares das áreas do planeamento correspondente do IOP, poden determina-la situación ou o elemento que se institúe como cota de orixe ou referencia.
- Nos edificios existentes á entrada en vigor do IOP considerarase como cota de orixe e referencia a de nivelación de planta baixa, as definidas pola ordenación urbanística aplicable con anterioridade a este Plan, segundo as cales se outorgou a correspondente licenza.

2. Cando a cota de orixe e referencia deba calcularse en rúas ou terreos con pendente, deberá graduarse a edificación, e a medición das alturas realizarase de forma independente en cada unha das plataformas que a compoñan, sen que dito graduado poida traducirse nun exceso de altura, nos puntos de medición da altura e, en ningún caso poderá aparecer incrementado o número de plantas. Todo iso segundo o sinalado no artigo 4.3.4 e nas ordenanzas particulares.

Para os efectos de base de referencia das alturas, o terreo poderá ser graduado ou abancalado en calquera sentido (e dentro da parcela, sen afectar as rasantes oficiais nin as parcelas lindeiras) para mellora-las condicións das plantas baixas. O movemento de terras que se realice deberá conterse con muros de contención, únicos ou sucesivos, de altura máxima de dous (2) metros que disten das fincas lindeiras un recuado igual ou superior á súa altura.



3. Os proxectos técnicos sometidos a licenza deberán xustificar, mediante as seccións lonxitudinais ou transversais que fosen necesarias, a condición ou determinación das cotas de referencia e o cumprimento das condicións de altura e número de plantas.

#### 4.2.10.3. Referencias da edificación.

Na regulación do IOP empréganse as referencias da edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Peches:** Elementos construtivos situados sobre os lindeiros dunha parcela que serven para delimitalas e pechalas.
- b) **Fachadas:** Considéranse fachadas os planos, en principio verticais, situados por riba do terreo, que separan o espazo edificado do non edificado, e que conteñen no seu interior tódolos elementos construtivos do edificio, agás os voos ou saíntes autorizados.

As fachadas segundo a súa posición no edificio clasifícanse en:

- Exteriores: Cando son visibles desde as vías ou espazos libres en xeral, agás as que delimitan os patios de parcela pechados.
  - Interiores: As que delimitan os patios de parcela pechados.
  - Medianeiras: Aquelas superficies verticais que se sitúan sobre lindeiros da parcela que non reúnen a condición de aliñación oficial e son cegas.
- c) **Liña de edificación:** É aquela liña que o plan establece como límite para situar o perímetro exterior da proxección horizontal de tódalas fachadas, e que a futura edificación non pode exceder, agás cos beiriles cando estes se permitan. Pode ser interior ou exterior.
    - Exterior: Cando se refire á fachada da edificación que dea fronte a espazos libres públicos ou aos libres privados que limiten con estes e sexan froito dun recuado mínimo obrigado.
    - Interior: Cando se refire á fachada oposta á anterior.

#### 4.2.10.4. Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública.

1. Con respecto á aliñación oficial, a edificación e/ou o peche poderá estar nalgunha destas situacións:

- a) Aliñada: cando a liña de edificación da planta baixa ou o peche son coincidentes coa aliñación oficial.
- b) Fóra de aliñación: cando a liña de edificación da planta baixa ou o peche é exterior á aliñación oficial invadindo espazo definido como viario ou espazo público.
- c) Remetida ou recuada: cando a liña de edificación da planta baixa ou o peche son paralelos e interiores á aliñación oficial.
- d) Cando a edificación se sitúa dentro da parcela en calquera posición, só regulada por recuados mínimos, considérase illada.

2. Agás os voos ou saíntes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ou nas ordenanzas particulares do planeamento que conteña a ordenación detallada, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre ou baixo rasante poderá quedar fóra de aliñación.

#### 4.2.10.5. Área de movemento da edificación.

1. Considérase área de movemento a que se derive de aplica-las condicións de posición do edificio dentro da parcela edificable e determine a zona desta que é susceptible de ser ocupada pola edificación.

2. Os documentos que conteñan a ordenación detallada de ámbitos ou sectores do IOP poderán definir, delimitar, áreas de movemento da edificación como máximos, dentro das cales deberá estar contida, necesariamente, a edificación. En todo caso será a edificación a que en fase de Proxecto e Licenza deberá respecta-las condicións particulares de recuados que estean definidas para a parcela ou zona en concreto.

#### 4.2.10.6. Acaroamento a lindeiros laterais.

1. En Ordenanzas de zona, ordenanzas particulares das áreas de planeamento de desenvolvemento, correspondentes á tipoloxía edificatoria de couzada pechada e outras que permitan edificar entre medianeiras, a edificación acaroarase ós lindeiros laterais nas condicións establecidas nas mesmas.

2. Naqueles que correspondan a outras tipoloxías edificatorias poderase acaroar ós lindeiros laterais nas condicións seguintes:

a) Cumprindo as condicións específicas que para o efecto determine a Ordenanza de zona ou a particular das áreas de planeamento correspondente do IOP.

b) Acaroándose ós lenzos medianeiros das edificacións acaroadas existentes nas parcelas lindeiras, agás que estivesen en situación de fóra de ordenación.

c) Acaroándose ós lindeiros na forma que se estableza nun proxecto de edificación conxunto de execución simultánea subscrito polos propietarios respectivos das parcelas lindeiras nas que se produce o acaroamento.

d) Acaroándose ós lindeiros nas condicións que acorden os propietarios das parcelas limítrofes mediante descrición expresa da forma de acaroamento que deberá inscribirse no rexistro da propiedade.

3. En todo caso, tanto en fase de proxecto como de ordenación das áreas de planeamento, deberase contribuír á ocultación das medianeiras vistas mediante o acaroamento das novas edificacións previstas.

#### 4.2.11. CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN.

1. Son as que definen a superficie de parcela que pode ser ocupada por edificación sobre ou baixo rasante, e a que debe permanecer libre de construcións.

2. As condicións que se sinalan para determina-la ocupación da parcela pola edificación son de aplicación en obras de nova edificación que supoñan novas ocupacións de solo. Son establecidas para cada parcela segundo a normativa propia do uso a que se destine, da Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do IOP.

3. Para a súa aplicación utilizaranse os parámetros de referencia que se sinalan nos Artigos seguintes.

##### 4.2.11.1. Superficie ocupable.

1. Enténdese por superficie ocupable a superficie da parcela edificable susceptible de ser ocupada pola edificación sobre ou baixo rasante.

2. A súa contía pode sinalarse:

- Indirectamente: Como conxunción de referencias de posición, sendo entón coincidente coa área de movemento.
- Directamente: Mediante a asignación dun coeficiente de ocupación.

3. Para os efectos do establecemento das condicións de ocupación distínguese a ocupación das plantas sobre rasante e a das plantas baixo rasante.

4. Agás maiores limitacións fixadas noutras clases de condicións, na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento correspondente do IOP, as construcións baixo rasante, poderán ocupar os espazos correspondentes a separación a lindeiros e recuados. Nos espazos correspondentes de separación mínima a lindeiros as construcións baixo rasante serán enteiramente subterráneas.

#### 4.2.12. CONDICIÓNS DE EDIFICABILIDADE.

1. As condicións de edificabilidade son aquelas que limitan a dimensión en superficie das edificacións que poden construírse nunha parcela.



2. As condicións que se sinalen para determina-la edificabilidade son de aplicación para tódalas obras de nova edificación e reestruturación xeral. Son establecidas para cada parcela segundo a normativa propia do uso a que se destine, da Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do IOP.

3. Para a súa aplicación utilizaranse os parámetros de referencia que se sinalan nos Artigos seguintes.

#### **4.2.12.1. Superficie edificada computable por planta.**

1. Como pormenorización do establecido con carácter xeral no artigo 46.6 a) da LSG, considérase superficie edificada computable en calquera planta, baixo ou sobre rasante, a proxección horizontal da superficie comprendida dentro do perímetro exterior da planta considerada, incluídos corpos voados, miradoiros e terrazas ou balcóns pechados por dous ou tres lados, excluídas desta as zonas ou contías que a continuación se enumeran e as que a estes efectos se establecen nas Ordenanzas de zona ou condicións particulares dos usos:

- a) Os soportais, as pasaxes de acceso a espazos libres públicos ou privados de uso colectivo, os patios de parcela que non estean cubertos, as plantas baixas porticadas, agás as porcións pechadas que houbese nelas, a superficie baixo cuberta se carece de posibilidades de uso ou está destinada a depósitos ou outras instalacións xerais do edificio.
- b) As superficies destinadas a garaxe-aparcadoiro nas plantas baixo rasante incluídos os accesos desde a vía pública.
- c) En plantas baixo rasante e en construcións por riba da altura os locais destinados a aloxa-las instalacións ó servizo do edificio, cuxo dimensionamento deberá xustificarse, tales como cuartos de caldeiras, maquinarias de ascensores, telecomunicación, contadores e outros análogos.
- d) Os espazos destinados a carga e descarga cando constitúan a dotación fixada como mínima ó servizo dos usos do edificio.
- e) Os locais destinados a albergar centros de transformación, de acordo coa regulación que lles sexa de aplicación.
- f) Os grandes condutos ou conxuntos de condutos de ventilación ou aloxamento de instalacións, con dimensións superiores a cincuenta (50) decímetros cadrados.
- g) Os ocos de aparatos elevadores.
- h) Os balcóns e balconadas abertos e superficies exteriores non cubertas autorizados na Ordenanza de zona, ou na ordenanza particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do IOP.
- i) Os faiados, en vivendas colectivas que estean situados baixo rasante, non teñan máis de dez (10) metros cadrados de superficie, e estean asociados inseparablemente ás vivendas, recollida esta última condición no Rexistro da Propiedade.
- j) As ramplas en obras de acondicionamento co fin de adecua-los edificios á *LASB*.

2. En vivenda unifamiliar, calquera que sexa a súa tipoloxía, computan a efectos de edificabilidade tódalas superficies edificadas en plantas sobre ou baixo rasante, agás as situadas baixo rasante destinadas a garaxe-aparcadoiro, os faiados de superficie non superior a dez (10) metros cadrados e os de servizo do apartado 1.c) deste Artigo.

3. En obras de acondicionamento, co explícito fin de resolve-la adecuación dos edificios á lexislación vixente en materia de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, non computarán a efectos de edificabilidade nin de ocupación as ramplas que se proxecten con dito fin, en cumprimento da *LASB*.

4. Nas zonas con ordenanzas que o autoricen os espazos baixo cuberta computarán desde unha altura libre de cento cincuenta (180) centímetros.

#### **4.2.12.2. Superficie edificable ou dereito edificatorio.**

1. É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total, ou o dereito edificatorio, que pode construírse nunha parcela ou nunha área determinada e pode ser fixado no planeamento mediante:

- a) A conxunción das determinacións de posición, superficie ocupable e número de plantas.
- b) O coeficiente de edificabilidade.
- c) Unha cantidade concreta.

2. Tódalas ordenanzas deberán establece-la maneira do cálculo do dereito edificatorio de forma precisa e sinxela, que permita determinalo por parámetros non complexos e que non dependan de solucións de deseño arquitectónico ou das condicións de edificación ou forma dos edificios.

Malia o exposto nos apartados anteriores, se se desen situacións contraditorias entre o dereito edificatorio, establecido segundo calquera parámetro, e as condicións de edificación, será de aplicación a condición que atribúa menor dereito edificatorio ou menor edificabilidade.

3. Nos supostos nos que unha parcela de Solo Urbano Consolidado ou de Núcleo Rural tivese que ceder parte dos terreos destinados a viarios fóra das aliñacións establecidas no planeamento, nas Ordenanzas nas que o aproveitamento se estableza por un coeficiente de edificabilidade, poderase aplicar dito índice á superficie da parcela antes de materializa-la cesión. Esta posibilidade queda limitada ó establecido no anterior punto 2 deste Artigo.

#### **4.2.12.3. Coeficiente de edificabilidade.**

1. O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable (ou no seu caso o volume edificable en m<sup>3</sup>) e a superficie da proxección horizontal do terreo ou parcela.

2. Distínguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

a) Edificabilidade bruta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dun terreo ou ámbito de ordenación.

b) Edificabilidade neta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie da parcela edificable.

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

#### **4.3. CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN.**

Estas condicións establecen os parámetros a que se deben suxeitar as dimensións e a forma de calquera edificación, así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións para materializar a organización dos volumes e a forma das construcións, e estarán supeditadas sempre ás particularidades que en cada caso concreto dispoñan as *Ordenanzas e Normas específicas*. No referente as condicións tipolóxicas e de protección da edificación que puidesen ser aplicables e limitasen as condicións de volume e forma que aquí se regulan, estarase ao disposto no artigo 4.7.10 da presente normativa, e no seu caso ao Catálogo para os elementos catalogados e os seus contornos de protección.

Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función do *CTE* e as *NHV*.

Son aplicables ás obras de nova edificación e ás obras nos edificios que supoñan unha alteración das propias condicións reguladas no presente Capítulo. Para estes efectos será esixible o cumprimento dos elementos que se alteren.

##### **4.3.1. CLASES DE EDIFICIOS.**

1. Para os efectos da aplicación das regulacións xerais das Normas Urbanísticas considéranse:

a) Edificio existente. Terán esta consideración os edificios construídos, en construción ou pendentes de construír con licenza outorgada, de acordo con planeamentos anteriores ao presente IOP.

b) Nova edificación. As que xurdan ou se transformen como consecuencia de obras de nova edificación.

##### **4.3.2. APROVEITAMENTOS MÁXIMOS E MÍNIMOS.**

Nas distintas ordenanzas de edificación poderá optarse pola materialización de todo o aproveitamento ou edificabilidade asignada pola normativa ou pola ordenación concreta, ou ben materializar un aproveitamento menor, que en calquera caso deberá cumprir as condicións seguintes:



- En tódalas ordenanzas en que non sexa obrigado unirse a edificación ou parcelas lindeiras (segundo as condicións que establece cada ordenanza) o aproveitamento poderá axustarse ou materializarse libremente, sempre que non se supere o aproveitamento máximo establecido.
- Nas ordenanzas en que se condiciona a posición da edificación a construír na parcela por continuidades de acaroado ou ocultación de medianeiras, deberase materializar como mínimo a edificación que poida garantir a ocultación desas medianeiras.
- Nas ordenanzas en que se condicione con precisión a situación da edificación (polo establecemento de aliñacións, fondos e alturas obrigadas) poderase permitir un aproveitamento inferior ao establecido sempre que se cumpran as condicións seguintes:
  - o En todo o contorno da parcela onde xa existan edificacións axustadas ás condicións de posición establecidas, as novas edificacións deberán construírse de xeito que oculten as medianeiras existentes dentro dos límites e cos parámetros que establecen os planos e a ordenanza correspondente, no resto da parcela poderán reducirse as alturas e os fondos sempre que se resolva harmonicamente a edificación no seu conxunto, con tratamento de fachada en todos os seus paramentos.
  - o Excepcionalmente, no caso de existir xa algunha edificación medianeira lindeira, poderanse edificar menos plantas das previstas na ordenanza, sempre que a altura de medianeira que quede á vista da edificación lindeira (ata a altura máxima permitida) sexa inferior a unha planta (ou 3 m. de altura), coa condición de que o promotor da nova edificación deberá dar un tratamento a toda esa medianeira co mesmo material que as fachadas desa edificación lindeira. Poderase aplicar tamén esta excepcionalidade aos fondos edificatorios, sempre que a parte que vaia a quedar á vista da medianeira lindeira estea situada no fondo interior da parcela, e non da fachada, e que esa zona que quede á vista (co tratamento de fachada xa citado) non acade máis dun 20 % do fondo total permitido (poderá chegar a un 50% nunha zona de ordenanza de couzada pechada).
  - o No caso dos equipamentos permitirase un maior grao de liberdade a respecto da continuidade coa edificación lindeira existente ou a ocultación de medianeiras, para adaptarse as condicións reais de uso da dotación de que se trate (que se deberán xustificar axeitadamente), e por tanto admitiranse outras solucións volumétricas distintas ou independentes das especificadas nos dous parágrafos anteriores, sempre que se axusten as condicións de uso da dotación e se resolvan mediante algún método axeitado de tratamento as posibles medianeiras existentes nas parcelas lindeiras (por algún dos sistemas que se establecen no artigo 4.7.8 da presente normativa).

#### 4.3.3. SÓLIDO CAPAZ.

1. É o volume resultante de aplica-la edificabilidade ou dereito edificatorio ás condicións e formas de edificación, definidas no planeamento ou Ordenanza de aplicación, dentro do cal queda inscrita a totalidade da edificación sobre rasante, agás os saíntes autorizados que non consuman edificabilidade.
2. Ten, así mesmo, a condición de sólido capaz o existente en edificacións que así estean reguladas nalgunhas zonas de ordenanza ou condicións de protección ou catalogación.

#### 4.3.4. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DO EDIFICIO. REGULACIÓN E MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. As referencias altimétricas son as que serven para determinar as distintas alturas nun edificio en relación coa cota de orixe e referencia, determinada de acordo co Art. 4.2.10.2, e distínguense as seguintes:
  - **Nivel de cornixa:** é a intersección da cara inferior do forxado que forma o teito da última planta autorizada (ou incluída dentro da altura máxima) coa fachada do edificio.
  - **Nivel de coroación:** considérase nivel de coroación o plano superior das varandas ou petos de protección do contorno do espazo baixo cuberta ou terraza, se existisen, ou no seu defecto o da cara superior do muro de fachada (aínda no caso de sobresaír por riba do forxado da última planta autorizada).
  - **Nivel de cumieira:** é a que fixa a liña de encontro entre os niveis superiores das augas das cubertas e define a altura total do edificio.
2. A altura do edificio e a dimensión vertical da parte do edificio que sobresaí dun plano horizontal situado na súa cota de orixe e referencia. Para a súa medición utilizaranse as dúas unidades seguintes:

- **Altura en unidades métricas.** é a medida en metros desde a cota de orixe e referencia ata calquera das demais referencias altimétricas ou elementos do edificio.
- **Altura en número de plantas.** corresponde ao número de plantas por riba da cota de orixe e referencia, incluída a planta baixa.

3. En función destes conceptos fixarase o valor límite admisible para os parámetros definidos, que será o sinalado polas Ordenanzas Xerais ou de zona correspondente do IOP (ou as particulares do planeamento de desenvolvemento, no seu caso). Estas Ordenanzas poderán fixar un límite mínimo e/ou máximo de plantas (e/ou en metros), sendo axustable a altura dentro do intervalo establecido máximo-mínimo, ou no límite admisible condicionado segundo o disposto no Art. 4.3.2.

4. Para regular a altura máxima dos edificios defínense dous parámetros que se deben cumprir conxuntamente (en caso de que non exista determinación precisa, entenderase que a altura máxima é a de cornixa), e que se establecerán por separado para cada ordenanza:

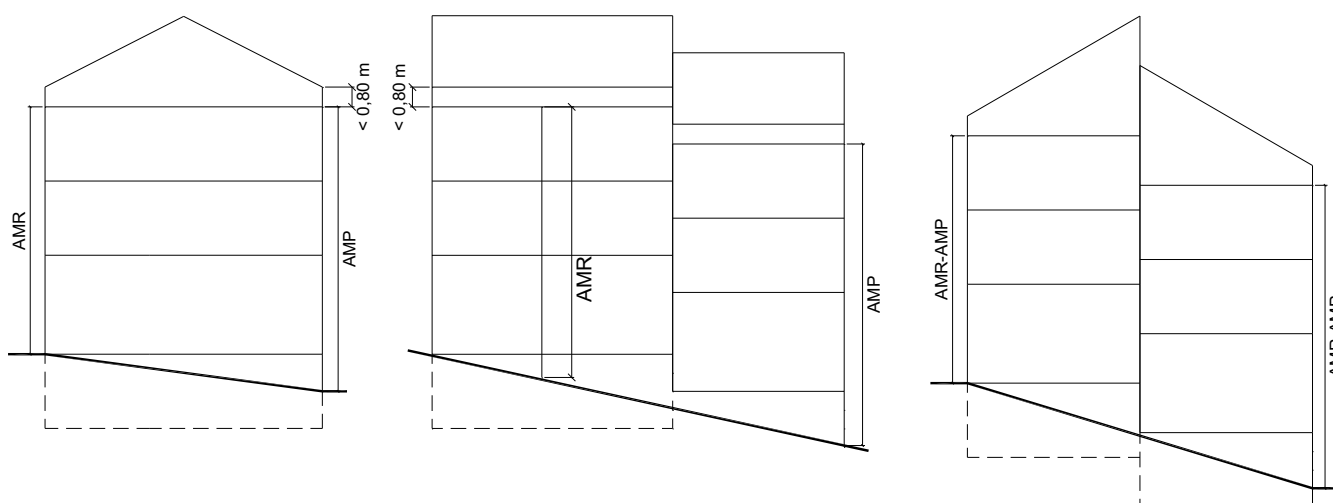
- **Altura máxima sobre rasante (AMR).** É a altura do edificio medida desde a cota de rasante ata o nivel de cornixa.
- **Altura máxima no punto máis desfavorable, ou altura máxima permitida (AMP).** Corresponde a máxima altura do edificio que se poida autorizar en calquera punto do seu perímetro desde a cota de rasante ata o nivel de cornixa.

Cando se estableza a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles, e cando se estableza unha soa, a equivalencia recíproca é a seguinte:

Nº plantas	Altura en m.
PB	4,50
PB + planta de piso	7,60
PB + 2 plantas de piso	10,70
PB + 3 plantas de piso	13,80
PB + 4 plantas de piso	16,90
PB + 5 plantas de piso	20

Agás indicación distinta en calquera das *Ordenanzas* ou *Normas Específicas*, as alturas máximas (AMR) das edificacións en relación co número de plantas, son as establecidas no cadro anterior.

5. Para os casos nos que se constrúa sobre terreos en pendente, a lonxitude das fachadas ou o fondo da edificación terase que dividir nas partes necesarias, escalonando convenientemente a altura, de xeito que en ningún punto se exceda a Altura Máxima Permitida (AMP), parámetro que se establecerá por separado para cada ordenanza. Todo isto de acordo cos seguintes gráficos:



6. A respecto das alturas interiores do edificio establécense as seguintes referencias:

- **Altura de piso.** Enténdese por altura de piso a distancia en vertical entre as caras superiores dos forxados de dúas plantas consecutivas.



- **Altura libre de piso.** É a distancia vertical entre a cara superior do pavimento rematado dunha planta e a cara inferior do forxado de teito da mesma planta, ou do falso teito se o houbese, e salvo as condicións que para determinados casos se establecen no art. 4.3.6, ou as determinacións en contra das condicións particulares dos usos, ou das normas zonais ou ordenanzas particulares do planeamento correspondente, a altura libre mínima de pisos será de douscentos cincuenta (250) centímetros para pezas habitables de nova construción (podendo admitir alturas menores en edificacións tradicionais ou catalogadas existentes), que se poderá reducir en pezas non habitables ata un mínimo de douscentos vinte (220) centímetros. En calquera caso, cumpriranse as condicións que outras normativas sectoriais establezan sobre a materia, e en particular as disposicións relativas a seguridade e hixiene no traballo e as *NHV*.
- **Cota de planta de piso.** É a distancia vertical, medida entre a cota de orixe e referencia e a cara superior do forxado da planta á cal se refira a medición.
- **Altura de cuberta.** É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou punto do cumio da edificación.

#### 4.3.5. CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENRIBA DA ALTURA MÁXIMA.

##### - **Planta Baixo Cuberta.**

Sempre que a ordenanza específica non o prohiba, hase permitir o uso vivideiro no espazo comprendido por baixo da cuberta nas seguintes condicións:

##### **Condicións xerais para todas as clases de solo:**

- a) Agás que se diga outra cousa nas ordenanzas específicas, a altura máxima de cumieira da cuberta (medida entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira) será de 4,0 m. Nos casos nos que se autorice a utilización vivideira do espazo baixo cuberta só se autorizará unha planta deste tipo por edificio, e deberanse cumprir no uso residencial as condicións sinaladas polas *NHV* para cada tipo de peza, alturas, volumes, elementos de iluminación, etc.
- b) A cuberta, agás indicación en contrario da ordenanza específica, deberá inscribirse dentro dunha envolvente volumétrica máxima formada por planos trazados desde o remate do muro de coroación das fachadas ou dende os bordos superiores das cornixas e aleiros permitidos desde as mesmas cunha pendente máxima de 35º. Só se autorizarán cubertas planas se así o permite a ordenanza específica de aplicación, pero non se permitirán en ningún caso crebas na pendente de ningún dos faldóns.
- c) Por riba da envolvente máxima que se ten determinado no parágrafo anterior, incluídos os planos de cubertas, non poderá admitirse construción algunha, excepto as que seguen nas condicións que se indican:
  - 1) Os condutos e chemineas, coas alturas que de cara ó seu correcto funcionamento determinen a normativa sectorial aplicable, e no seu defecto, o bo facer construtivo.
  - 2) Os elementos ou instalacións relacionados coa arquitectura sostible, como os paneis de captación de enerxía solar, outros elementos de aproveitamento de enerxía que poidan xurdir, ou que segundo a aplicación do *CTE* ou segundo a lexislación vixente deban situarse sobre a cuberta. A colocación dos anteriores paneis ou elementos poderá orientarse para o mellor aproveitamento enerxético. Neste caso, se sobresaísen dos planos de cubertas, deberán estar comprendidos dentro do plano de corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.
  - 3) Os anuncios publicitarios en coroación de edificios, cando non estean expresamente prohibidos polas condicións Estéticas Xerais ou da Ordenanza.
  - 4) As antenas colectivas de televisión, as antenas ou elementos de telefonía, telecomunicacións e outros análogos.
  - 5) Pararraios.
  - 6) Nos edificios catalogados, por regra xeral, non se permitirá a instalación ou construción de ningún dos elementos precedentes, a excepción daqueles imprescindibles por razón do uso, accesibilidade e seguridade da edificación, e procurarase que non sexan visibles desde a rúa. Permitirase excepcionalmente despregar infraestrutura de comunicacións móbiles en edificios catalogados, sempre que poidan acadar previamente a autorización de Patrimonio, e adoptándose as medidas de integración necesarias para cumprir coa condición de que as infraestruturas non sexan visibles dende a rúa.

Estes elementos non poderán exceder unha altura total de trescentos setenta e cinco (375) centímetros sobre a altura de cornixa, e non poderán sobresaír respecto dun plano dunha inclinación máxima de corenta e cinco (45º) graos



sesaxesimais trazado desde a liña de arranque das cubertas. Só se poderá admiti-la superación de dita cota cando razóns técnicas derivadas doutra normativa sectorial así o xustificuen.

- d) Para a iluminación e aireación da planta baixo cuberta só se admitirán as ventás nos pinchos verticais da cuberta e as ventás practicables cenitais (que poderán combinarse no seu caso con elementos ou ventás verticais, sempre que para as vivendas se poidan cumprir as condicións das *NHV* nas pezas habitables) no plano do faldrón da cuberta, e no caso do uso residencial terán que cumprir as condicións das *NHV*. As ventás cenitais separaranse entre elas un mínimo de vez e media o ancho dos ocos. Permitirase a combinación de ocos de distintas medidas sempre que a imaxe ofrezca unha composición equilibrada. Recoméndase a utilización dos ocos cadrados e o pintado dos bastidores da mesma cor que a cubrición.
- e) No caso de que existan na última planta da edificación terrazas descubertas, non se permitirá a súa cubrición, agás no caso de que a edificación non acadase o número máximo de plantas permitido, e aínda nese caso, a nova cornixa non poderá sobrepasar a altura máxima permitida para a edificación.

#### **Condicións particulares para determinados casos ou situacións:**

- a) Nas edificacións que se vaian a inzar no solo urbano (agás na ordenanza extensiva, no territorio histórico da Ruta da Prata e nos contornos de protección dos elementos catalogados) autorizarase a elevación dos paramentos verticais exteriores da edificación 0,80 mts., como máximo, por enriba da cara superior do último forxado, sen superar nunca 1,00 m. dende a altura máxima (AMR ou AMP, segundo os casos). Esa elevación terase que situar no plano dos ditos paramentos e/ou recuado, prohibíndose expresamente no plano exterior dos voos, se os houbese. Na ordenanza extensiva a posibilidade de aproveitar o espazo baixo cuberta virá determinada pola necesidade de que a cornixa do edificio cumpra as condicións de altura que se sinalan nas ordenanzas correspondentes. Aos efectos do cálculo da edificabilidade computaranse todas aquelas zonas do espazo baixo cuberta cunha altura libre interior superior a 1,80 m.
- b) Nas ordenanzas, tipoloxías ou edificacións nas que se autorice a vivenda colectiva, permitirase a construción de vivendas "*dúplex*", en todo ou en parte do edificio, incluíndo aqueles que utilicen o baixo cuberta para esa tipoloxía, neste último caso, sempre que non o prohiba a Ordenanza específica, e se cumpran as condicións que para as pezas vivideiras establecen as *NHV*.
- c) Cando no edificio se instalen ascensores, como regra xeral recoméndase a construción do cuarto de máquinas por baixo da cuberta ou na planta de soto. Do mesmo xeito, as caixas de escaleiras, os depósitos e outras instalacións non citadas no punto anterior deberán situarse preferentemente dentro da envolvente volumétrica máxima da cuberta definida no punto d). Se por razóns técnicas xustificadas algún destes elementos ou instalacións citadas no presente punto ten que sobresaír do plano de cuberta, deberá ser tratado como calquera elemento dos citados no punto c) das condicións xerais anteriores e deberá situarse no espazo limitado segundo se ten establecido nese mesmo punto, e de calquera xeito, terá que ser autorizado expresamente polo Concello en cada caso na correspondente licenza.

#### **- *Cubertas Planas.***

Só se autorizarán cubertas planas se así o permite a ordenanza específica de aplicación.

As cubertas planas poderanse axardinar para mellorar as súas condicións bioclimáticas, de estanqueidade, illamento ou estética, ou para mellorar as súas condicións de uso, sobre todo se se vinculan a edificios ou espazos de uso público ou comunitario.

Nos supostos de cubertas planas, permítense sobre elas construcións deportivas ó ar libre, sempre e cando ningún elemento construtivo ou de peche dos mesmos (salvo no seu caso as varandas permitidas) sobresaia da superficie piramidal formada por planos trazados a corenta e cinco graos (45º) sesaxesimais e un plano horizontal situado a trescentos setenta e cinco (375) centímetros de altura, medidos todos eles segundo os apartados anteriores de cubertas a partir das liñas de cornixa. Exceptúanse as casetas dos ascensores que poderán te-la altura mínima esixida pola súa regulación propia.

#### **- *Cubertas bioclimáticas verdes ou axardinadas.***

As cubertas verdes ou axardinadas realizadas para integrar topograficamente as edificacións no terreo (ademais das súas características bioclimáticas) poderanse realizar en tódolos casos sen limitación, sempre que se atopen ou teñan continuidade co nivel do terreo polo menos nalgunha das fachadas da edificación (en caso contrario trataranse como cubertas).

#### 4.3.6. PLANTAS DA EDIFICACIÓN.

Planta é toda superficie construída cuberta e acondicionada para desenvolver nela unha actividade. O IOP considera os seguintes tipos de plantas, en función da súa posición no edificio:

- **Planta baixa.**

A súa definición xenérica virá definida pola súa relación coa rasante do viario ou do terreo (no seu caso). O seu solo atoparase á mesma cota ou por enriba (coma máximo, a 1,50 metros) da rasante da beirarrúa ou terreo natural en contacto coa edificación.

Poderá destinarse aos usos que se establezan na presente normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso estea situado, coma mínimo, por enriba dos 0,50 metros da rasante da rúa á que dea fronte (ou do terreo natural en casos de parcelas con forte pendente). A altura libre desta planta non será inferior a 2,70 m nos casos de vivendas unifamiliares (e para outros usos diferentes de vivenda) nin a 3 m se se trata de edificios de vivenda colectiva (agás en todos os casos nos edificios que figuren no Catálogo de Protección ou en ámbitos de Plans Especiais de Protección, nos que se poderán establecer condicións menos restritivas ou dependentes de cada edificación), e non poderá superar os 4 metros.

No caso de deseñarse vivendas en planta baixa, adaptaranse as condicións recollidas nas *NHV*. O deseño do límite do espazo exterior privativo da vivenda, deberá garantir o nivel de privacidade dos usuarios da vivenda así como a calidade dos espazos exteriores lindantes.

- **Plantas inferiores á baixa.**

As plantas inferiores á baixa teñen a consideración de plantas baixo rasante se o teito das mesmas se atopa a unha distancia igual a ou menor de cento vinte (120) centímetros sobre a cota de rasante da beirarrúa ou do terreo natural en contacto coa edificación. Se superan esta altura sobre a cota de rasante 120 centímetros) consideraranse, a tódolos efectos, plantas sobre rasante polo menos nese fronte de fachada.

En rúas ou terreos con pendente os valores e condicións indicados no parágrafo anterior definirán a superficie de planta que se considera sobre ou baixo rasante.

- **Semisotos.**

Terá esta consideración, a totalidade ou parte da planta que teña parte da súa altura por baixo da rasante da beirarrúa ou do terreo natural en contacto coa edificación.

Os semisotos poderán ser destinados aos usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda neles (agás nas zonas que se consideren sobre rasante, segundo a definición que de tal concepto se determina no presente artigo, e sempre que teñan unha fronte completa de fachada co nivel do solo por riba da rasante da beirarrúa ou do terreo natural en contacto coa edificación).

A súa altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 4 metros con carácter xeral, e nas zonas nas que poida ser admisible o uso de vivenda deberán cumprirse as condicións que establecen as *NHV*.

- **Sotos.**

Os sotos, dado que se sitúan sempre baixo rasante, non serán habitables, podéndose utilizar coma almacéns, aparcadoiros ou cuartos de instalacións ao servizo dos veciños das plantas superiores. Poden, así mesmo, ter usos comerciais segundo determine a presente Normativa. A altura libre, en calquera caso non poderá baixar dos 2,30 metros.

- **Especificidade dos sotos dedicados a aparcadoiro.**

Cando o estándar de prazas de aparcadoiro non se poida desenvolver no espazo da planta ocupada pola edificación, poderase ampliar o soto. Se a ampliación se fai no espazo libre privado non se fixan máis límites que os que estableza –no seu caso- a ordenanza aplicable.

Excepcionalmente, nos termos do artigo 42.8 da *LSG*, tamén será posible, e coa única finalidade de posibilitar o cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas, a utilización do subsolo baixo espazos de dominio público para aparcadoiros privados, e sempre que se acredite a imposibilidade do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada. Será preceptiva a solicitude de autorización ao Concello, que se poderá aceptar en réxime de concesión administrativa (temporal pero renovable), mediante a técnica da concesión de dominio público sen necesidade de concurso, sempre que se xustifique a imposibilidade de resolver nun só soto o estándar de prazas fixado pola ordenanza

respectiva e se garanta a construción do mesmo con plenas garantías para o desenvolvemento dos usos previstos no solo público.

O Concello poderá incluír nas autorizacións de concesións para aparcadoiros soterrados baixo espazo público, todas aquelas condicións que estime pertinentes para garantir o axeitado uso dese espazo público, así como o seu mantemento, e se asignarán tódalas responsabilidades a que houbese lugar polo uso indebido do espazo público ou do espazo soterrado en concesión, tendo en conta todas aquelas cuestións que se desenvolvan polos informes técnicos municipais pertinentes ou polas compañías distribuidoras e/ou subministradoras de servizos que se poidan ver afectados nese momento ou no futuro polos espazos en concesión e as súas necesidades de mantemento. Ademais dos canons que se estimen pertinentes, poderanse establecer as fianzas que se estimen necesarias para garantir a reparación de posibles danos, tanto no momento da construción dos espazos soterrados como con posterioridade a ela.

- **Edifícios semienterrados.**

Nos edificios situados en soares nos que, polas condicións topográficas, resulten plantas habitables situadas en parte por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ao espazo libre privado, haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo que non poderá ser inferior á que lle correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para este tipo de edificación, mais as condicións que sexan de aplicación segundo as *NHV*.

- **Planta de piso.**

Planta situada por riba do forxado de teito da planta baixa.

Poderase dedicar aos usos que sexan admisibles segundo a regulación concreta de cada uso. A altura mínima libre será a que se estableza en cada norma de uso, e se esta non vén especificada aplicarase a altura mínima que corresponda ao uso residencial nesa situación concreta.

- **Entreplanta.**

Planta que na súa totalidade ten o forxado de solo nunha posición intermedia entre os planos de pavimento e teito da planta baixa, ou entre outras plantas en caso de edificios de uso exclusivo Comercial ou Industrial. Admítese a construción de entreplanta cando as alturas mínimas esixibles para os usos pretendidos sobre e baixo o forxado da mesma encaixan na altura máxima da planta baixa, e sempre que a súa superficie útil non exceda do cincuenta por cento (50%) da superficie útil do local ó que estea adscrita. A superficie das entreplantas computará como superficie edificada.

A superficie resultante de aplica-la porcentaxe anterior poderase incrementar coa superficie que puidese realizarse sobre o acceso ó garaxe-aparcadoiro do edificio.

Para determina-la superficie útil de entreplanta, unicamente poderá considerarse a superficie útil do local que conte coa altura suficiente.

A altura libre de piso por riba e por debaixo da entreplanta será a correspondente ó uso ó que se destine e, en todo caso, igual ou superior a douscentos sesenta (260) centímetros, podendo reducirse a douscentos vinte (220) centímetros cando se destine a pezas nas que non haxa presenza permanente de persoas.

En nova edificación a entreplanta terá sempre acceso polo local da planta onde se desenvolve.

- **Planta baixo cuberta.**

Considérase como tal a planta que se sitúa por riba do forxado de teito da última planta computable sobre rasante, ou, se é o caso, sobre o forxado do ático, e cuxo espazo se localiza entre o precitado forxado e os planos que conforman a cuberta, con independencia da estrutura portante desta.

En plantas baixo cuberta poderán establecerse os seguintes usos:

a) Depósitos ou outras instalacións xerais do edificio.

b) En edificacións de Uso Residencial Multifamiliar permitirase a utilización destes espazos con destino a faiados. Non poderá establecerse, neste suposto, conexión directa coas vivendas, polo que o acceso ós faiados deberá quedar resolta, exclusivamente, desde as zonas comúns da edificación.



c) Cando se ligen de forma inseparable a un local da planta inferior, xa sexa como local adicional ou como dobre altura daquel, poderá utilizarse para o uso admitido en dita planta inferior. Poderase admitir o uso de vivenda dúplex, sempre que cumpra as condicións que establecen as *NHV* para este uso en situación baixo cuberta.

Para efectos do cómputo de edificabilidade total da edificación que se considere, e agás que expresamente se prohiba na zona de ordenanza correspondente, considerarase como superficie edificada computable a superficie baixo cuberta que teña unha altura libre igual ou superior a cento oitenta (180) centímetros.

En tódolos supostos nos que existan usos vivideiros, o forxado ou elemento estrutural da cuberta deberá cumprilas condicións de illamento esixidos para fachadas no *CTE*.

A regulación concreta dos espazos baixo cuberta contéplase en detalle no artigo 4.3.5 da presente normativa.

#### 4.3.7. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS.

1. O IOP emprega as seguintes definicións de tipoloxías edificatorias:

- a) Edificación illada ou en bloques abertos: A que está exenta no interior dunha parcela, sen que ningún dos seus planos de fachada estea en contacto coas propiedades lindeiras.
- b) Edificación en couzada pechada ou entre medianeiras: A que ten liñas de edificación coincidentes, cos lindeiros laterais.
- c) Edificación acaroada ou agrupada en fieira: É a variante de construción entre medianeiras cando a edificación se destina a uso residencial na Categoría 1ª de vivenda unifamiliar. En planeamento de desenvolvemento considérase compatible coa categoría 2ª de vivenda multifamiliar.
- d) Edificación pareada: aquela en que as edificacións cumpren a condición de medianeiras nun único lindeiro, estando illada nos restantes.
- e) Edificación en parque ou polígono industrial: aquela organización urbana que posibilita a implantación de actividades produtivas avanzadas, ou de alta tecnoloxía.

Nesta tipoloxía edificatoria, o uso cualificado é o industrial en coexistencia co terciario de oficinas. Nos planeamentos de desenvolvemento de áreas afectas a esta tipoloxía, as súas ordenanzas particulares terán como réxime de referencia o instituído na Ordenanza 4, sen prexuízo da introdución de especificacións necesarias. Analogamente o réxime de usos compatibles responderá á flexibilidade regulada na ordenanza expresada, permitíndose a implantación das actividades compatibles correspondentes.

- f) Edificación en industria tradicional: Aquelas actividades produtivas insertas en espazos urbanos cuxo conxunto non reúne as condicións características dos parques ou polígonos industriais. O seu uso cualificado é o industrial.
- g) En ordenacións que se definan en Ordenacións Detalladas ou en planeamentos de desenvolvemento ou mediante Estudo de Detalle poderán conxugarse tipoloxías mixtas de maneira que nunha ordenación poidan coexistir edificacións que tapen medianeiras e teñan carácter de edificación en couzada pechada, con elementos ou corpos de edificación aberta, ou calquera outra conxunción ou «macla» que poida definirse.

2. As tipoloxías edificatorias definidas neste Artigo son as que utiliza o IOP para a determinación de tipoloxías dos Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado.

#### 4.3.8. CONDICIÓNS PARA OS CORPOS VOADOS.

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, no seu caso, cos voos que se fixen no presente documento, e en todo caso deberase cumprir o disposto nas *NHV*. As condicións aplicables serán as seguintes:

##### 1º) **Corpos voados pechados.**

- a) Terán que ser, preferentemente, tipo galería ou miradoiro, e, a tal fin, deberán ter unha superficie acristalada  $\geq 60$  % da superficie da fachada voada, tanto no paramento frontal como nos laterais.
- b) Cando os voos afecten á fachada en chafrán procederán ao seu achafranado mantendo en toda a súa lonxitude o fondo de voo dentro do máximo permitido.

- c) A dimensión máxima do voo será a de 10 % do ancho da rúa á que da fronte o voo, sen superar en ningún caso 1,0 m. Non se permitirán voos pechados en rúas con ancho menor de 10 mts., agás os situados no Casco Histórico ou nalgún dos outros Plans Especiais de Protección aprobados, se o autorizan os Plans Especiais vixentes nestas áreas.
- d) Os corpos voados pechados ficarán separados das fincas lindeiras nunha lonxitude, como mínimo igual ao saínte ou voo (tal e como indican as NHV), e nunca inferior a 0,5 mts.
- e) Nos corpos voados pechados non se autoriza sobresaír con outros voos abertos en ningún caso.
- f) Os corpos voados pechados computarán a efectos de edificabilidade o 100 % da súa superficie.
- g) Cando a edificación se sitúe a menos de 1 m. de distancia da aliñación oficial, a altura mínima dos corpos voados nesa fachada sobre da rasante da beirarrúa será de 3,5 m. en solo urbano e de 2,5 m. en solo de núcleos rurais (non se limitan os existentes tradicionais), prohibíndose que sobresaian do plano de proxección da beirarrúa 'invadindo' a calzada no caso do solo urbano. Cando a edificación se sitúe a máis de 1 m. de distancia (ou nas fachadas situadas a máis desta distancia) da aliñación oficial, a altura mínima dos corpos voados sobre da rasante do terreo será de 2,2 m. Nas edificacións tradicionais existentes nos núcleos rurais, con elementos voados tradicionais que non cumpran estas condicións, permitirase o seu mantemento.
- h) No caso de que na planta baixa se contemple a construción de soportal, non se permitirán voos pechados na primeira planta alta pero si nas restantes, (permitiranse exclusivamente miradoiros ou galerías) pero cun voo máximo de 0,50 mts.

## 2º) Corpos voados abertos.

A dimensión máxima do saínte de voos abertos virá determinada polo ancho de rúa e medidos do seguinte xeito:

- a) Os voos abertos en calquera caso non excederán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 1 m.
- b) Non se permitirán saíntes, (agás cornixas e aleiros), que rebasen o aliñamento en rúas de ancho menor a 4 m.
- c) Os balcóns computarán un terzo da súa superficie e as terrazas, caso de se permitir, un 50 %.

## 3º) Balcóns, cornixas, aleiros.

A dimensión máxima do saínte de cornixas e aleiros virá determinada do seguinte xeito:

- a) As cornixas e aleiros poderán voar 0,50 metros como máximo dos paramentos verticais da fachada.
- b) Non se permitirán saíntes, (agás cornixas e aleiros), que rebasen o aliñamento en rúas de ancho menor a 4 mts. Nestes casos as cornixas e aleiros non poderán exceder de 0,40 mts.

Nos ámbitos de protección de elementos catalogados e do Camiño de Santiago, os voos non poderán solucionarse coa prolongación do canto do forxado, e non se permitirá a introdución de cornixas de pedra nin similares en edificación nova.

### 4.3.9. RECUADOS NA FACHADA OU BALEIROS EN PLANTA BAIXA.

Sempre que non se deixen medianeiras á vista, permítese a formación dos seguintes tipos de recuado en planta baixa:

- 1) Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada, cando estean previstos no planeamento, ou en caso contrario deberán aplicarse en frontes completas de couzada ou bloque entre dúas rúas paralelas. Neste caso non se permitirá voar con corpos pechados na primeira planta da edificación pero si o tramo de miradoiros nas restantes plantas altas cun máximo de voo de 0,5 m. Os soportais terán que ter unha anchura mínima de 3 metros -agás nos casos en que mediante convenio, ou por estar grafitados nos planos de ordenación, se autorice un ancho menor-.
- 2) Pasadizos perpendiculares á fachada principal, sempre que teñan unha anchura mínima de 4 metros.
- 3) Se a Ordenanza específica o autoriza, permitiranse edificios coa planta baixa libre nas condicións específicas que nela se sinalen. No caso de que no plano de ordenación se indique que a necesidade de deixar valeira unha parte ou a totalidade da planta baixa será obrigado o seu cumprimento, agás nos espazos imprescindibles para os portais de acceso ás plantas superiores (neste caso só cando se obrigue a deixar valeira a totalidade da planta baixa), non podendo realizar peches de ningún tipo neste espazo. No caso de que sexa unha decisión do promotor a posibilidade de deixar valeira algunha parte da planta baixa poderanse realizar os peches que se estimen necesarios pero dándolles

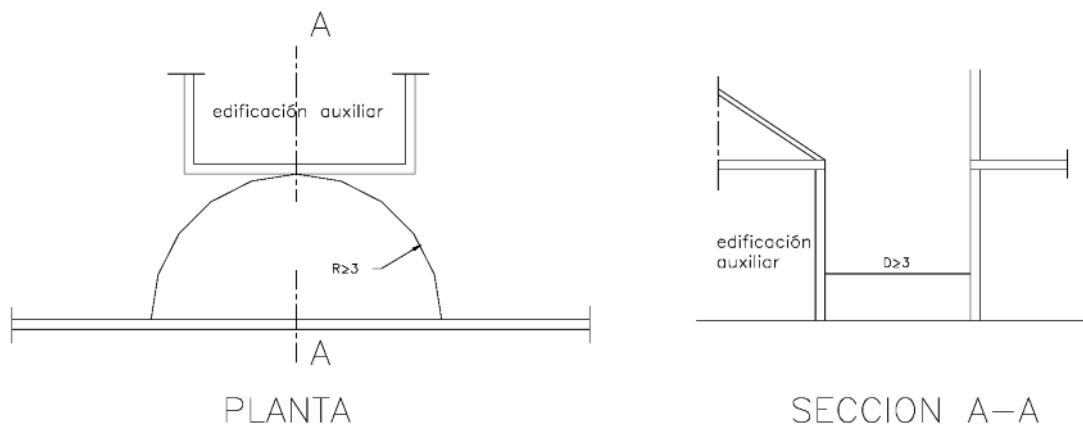
tratamento de fachada e sen deixar pasadizos de menos de 2 m. de ancho ou recunchos que poidan supor perigos para a seguridade cidadán ou a limpeza ou salubridade dos espazos resultantes.

#### 4.3.10. EDIFICACIÓNS AUXILIARES OU COMPLEMENTARIAS.

Inclúense dentro desta categoría todas aquelas construcións de carácter permanente e reducidas dimensións, que complementen ou permitan o desenvolvemento das actividades admisibles na parcela, servindo de refuxio temporal a persoas, dando servizo ás actividades agropecuarias ou acubillo a instalacións técnicas ou utensilios.

As condicións aplicables a estas construcións (a non ser que se establezan condicións diferentes ou máis específicas na ordenanza aplicable) serán as que se recollen no presente apartado. Distinguiranse dúas situacións de partida, en función da existencia ou non na parcela de edificacións principais:

- 1) No caso de existir xa unha edificación principal na parcela, ou ben se vaian a construír simultaneamente, as edificacións complementarias a situar en solo urbano ou de núcleo rural deberán cumprir as seguintes condicións:
  - a) As edificacións de carácter agropecuario tales coma hórreos, cortes, cortellos, alpendres, adegas, garaxes, etc. poderán realizarse exentas no interior da parcela ou acaroadas á edificación principal e/ou a lindeiros de parcela, sempre e cando se autoricen estes usos ou construcións na correspondente Ordenanza ou Norma.
  - b) As Ordenanzas e Normas de cada zona, se é o caso, poderán establecer a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode acubillar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima a respectar e a altura máxima de cuberta en calquera dos seus puntos, senón aplicaranse con carácter xeral os parámetros establecidos no presente artigo.
  - c) Toda edificación complementaria de nova construción deberá situarse a unha distancia mínima verbo dos ocos das pezas habitables aos que dea fronte. Esa distancia medirase en planta dende o eixo do oco cunha circunferencia de radio igual a 3 metros. Todo isto, tal e coma vén reflectido no seguinte gráfico:



- d) Sobre das cubertas das edificacións complementarias que se acaroen á edificación principal aconséllase -sempre que sexa factible- que continúen a mesma pendente de inclinación desta última, tipoloxía totalmente estendida por toda a zona para este tipo de construcións.
- e) As condicións volumétricas e construtivas destas construcións (se non se establecen outras condicións diferentes na ordenanza zonal aplicable) ateranse as seguintes características:
  - Se non se contempla a súa construción conxunta coa edificación principal, será obrigatoria para a solicitude da licenza correspondente a presentación de proxecto ou esbozo acoutado representando planta, alzados e sección transversal do galpón.
  - A edificación será sinxela e prismática, con cuberta a dúas augas, prohibíndose calquera tipo de saíntes como soportais, chemineas, etc.
  - O seu uso estará vinculado as actividades complementarias da edificación principal que poidan ser admisibles pola ordenanza zonal.

- O seu sistema construtivo tamén será sinxelo con cuberta de tella cerámica. En caso de facerse en bloque de formigón ou ladrillo, deberá enfuscarse e pintarse.
- As súas condicións de volume serán as seguintes:
  - Altura máxima en cumio: 3,50 metros.
  - Altura máxima en fachadas laterais 3,00 metros.

2) No caso de que non exista aínda (ou non o permita a ordenanza de aplicación) unha edificación principal na parcela, en solo urbano ou de núcleo rural permitírase exclusivamente a construción dunha única edificación ou galpón para usos auxiliares (sempre que non o prohiba a ordenanza de aplicación), que se axustará ás condicións establecidas no apartado 1) anterior, coas seguintes limitacións complementarias:

- O seu uso exclusivo estará vinculado a actividades primarias (almacenaxe de apeiros de labranza..., etc), prohibíndose expresamente o uso de vivenda de calquera natureza.
- A ocupación máxima será do 10% da superficie da parcela.

As condicións do presente artigo non serán de aplicación aos elementos existentes con anterioridade á aprobación do presente IOP, e que sexan de tipoloxía auténticamente tradicional como hórreos ou alpendres de pedra. Se se procede ao traslado destes elementos si deberánse aplicar as condicións do presente artigo que lle poidan ser de aplicación.

#### 4.4. CONDICIÓNS DE CALIDADE E HIXIÉNICAS DA EDIFICACIÓN.

##### 4.4.1. ALCANCE E CONTIDO DA SECCIÓN.

1. Son as condicións que se establecen para garanti-lo bo facer construtivo e a salubridade e hixiene na utilización dos locais polas persoas, determinando os parámetros a que se deben suxeitar as condicións de calidade, salubridade e hixiéticas. Estas condicións estarán supeditadas sempre ás particularidades que en cada caso concreto dispoñan as *Ordenanzas* e *Normas específicas*.

2. As condicións de calidade e hixiene dos edificios son de aplicación nas obras de nova edificación, excepto as especiais, ou de reestruturación xeral, así como no resto das obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

3. En todo caso cumpriranse as condicións que se establecesen para poder desenvolve-los usos previstos, as de aplicación no ámbito en que se atope o edificio e cantas estivesen vixentes de rango superior ó municipal como o *CTE* e as *NHV*.

4. As construcións buscarán nas súas solucións de proxecto a mellor estabilidade, durabilidade, resistencia, seguridade e economía de mantemento dos materiais empregados e da súa colocación en obra.

##### 4.4.2. CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS LOCAIS.

1. As pezas ou locais habitables cumprirán, en todo caso, as condicións da lexislación aplicable nestes intres sobre condicións hixiéticas (no caso das vivendas as *NHV*) ou disposicións que as substitúan.

2. As pezas ou locais clasifícanse segundo as seguintes definicións:

- Defínese como **peza** todo recinto independente situado nun edificio. Para estes efectos, considerarase recinto independente todo espazo delimitado por elementos de compartimentación de solo a teito e comunicado con outros espazos contiguos a través de ocos de paso.
- Terá a consideración de **peza habitable** toda aquela que reúna as condicións para desenvolver nela actividades que impliquen a permanencia prolongada de persoas.
- Considerarase **peza exterior** a que dispoña polo menos un oco nunha fachada a:
  - a) Vía pública ou espazo libre público.
  - b) Espazo libre privado que cumpra as condicións mínimas fixadas nas presentes Normas Urbanísticas, que poderá ampliarse na Ordenanza de zona, ou a particular de planeamento que conteña a ordenación detallada.

c) Patio, de couzada ou parcela, coas dimensións que a tal efecto se regulan nas presentes Normas Urbanísticas.

- Defínese como **local** o conxunto de pezas contiguas no espazo e intercomunicadas, dedicadas ó desenvolvemento ou exercicio dunha mesma actividade.

#### 4.4.2.1. Ventilación.

1. A ventilación de pezas e locais poderá resolverse mediante algunha das seguintes solucións, sen prexuízo das limitacións que se establecen, para os distintos usos e, se é o caso, nas Ordenanzas:

a) Ventilación natural directa: mediante ocos abertos ou practicables directamente ó exterior, cumprindo en todo caso as condicións complementarias que indica o *CTE*.

b) Ventilación natural conducida: mediante condutos ou elementos similares que, sen interposición de elementos mecánicos, comuniquen o local ou peza co exterior, producíndose a renovación do ar pola diferenza de presión existente entre o interior e o exterior.

c) Ventilación forzada: mediante dispositivos mecánicos de impulsión ou extracción de ar.

2. Cumprirán, en todo caso, as condicións da lexislación aplicable para o uso de que se trate.

#### 4.4.2.2. Iluminación.

1. Tódalas pezas e locais disporán de iluminación que poderá resolverse de forma natural, mediante ocos ó exterior, ou de forma artificial, mediante sistemas propios de iluminación.

2. Toda peza disporá de iluminación artificial cun nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta e cinco (75) centímetros do solo.

#### 4.4.2.3. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial.

Toda peza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá as condicións de peza exterior, debendo dispor de ventilación e iluminación natural, conforme ás condicións que se establecen para as vivendas nas condicións de uso destas Normas, o *CTE* e nas *NHV*.

#### 4.4.2.4. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial.

1. Toda peza habitable adscrita a un local de uso non residencial disporá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturais.

2. Admitirase, non obstante, a ventilación forzada destas pezas se se garante a renovación de ar e achega de ar exterior que esixe a normativa específica, en función do destino da peza e da súa ocupación previsible.

3. Admitirase, igualmente, a iluminación artificial destas pezas se se garante a existencia de niveis de iluminación adecuados.

4. Nas pezas nas que se desenvolven actividades de traballo e non dispoñan de ocos de iluminación natural, o nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. Naquelas pezas habitables adscritas a usos non residenciais, pero que, para estes efectos, poden ser asimilables ó uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., o Concello esixirá o cumprimento das condicións de ventilación e iluminación sinaladas para as pezas adscritas a locais de uso residencial.

6. Os locais nos que se desenvolven actividades que, polo proceso produtivo que se leva a cabo ou outras circunstancias, requiran condicións especiais, quedarán eximidos do cumprimento das establecidas neste Artigo, debendo cumprirse, en todo caso, as disposicións contidas na lexislación laboral aplicable.

#### 4.4.2.5. Pezas habitables en plantas inferiores á baixa.

1. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas ó uso residencial unicamente poderá efectuarse nas condicións que para as vivendas se establecen nas condicións de uso destas Normas e nas *NHV*.



2. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas a usos non residenciais será admisible se se cumpren as condicións de ventilación e iluminación sinaladas no Artigo anterior e as condicións de seguridade que sexan de aplicación, de acordo co disposto na normativa específica.

3. Toda peza situada nunha planta inferior á baixa, que non constitúa local independente, deberá estar vinculada a un local de planta baixa, resolvéndose a súa necesaria conexión mediante comunicación e accesos que cumpran coas condicións esixidas pola normativa aplicable.

#### **4.4.2.6. Escurecemento de pezas habitables.**

1. En uso residencial tódalas pezas habitables, a excepción das cociñas, estarán dotadas de sistemas que permitan o seu escurecemento temporal, mediante sistemas fixos, ou ben, no seu defecto, contarán coas medidas que faciliten a instalación de ditos sistemas por parte dos usuarios.

2. Noutros usos non residenciais, pero asimilables ó uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., cumprirán as condicións que, se é o caso, establece a normativa sectorial aplicable propia do uso.

#### **4.4.3. CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS.**

##### **4.4.3.1. Patios.**

1. Entenderase por patio todo espazo non edificado delimitado por fachadas dos edificios; tamén será considerado como tal calquera espazo non edificado, cuxo perímetro estea rodeado pola edificación nunha dimensión superior ás dúas terceiras partes (2/3) da súa lonxitude total.

2. Os parámetros que definen o patio: anchura (R), cadrado inscritable (D) e altura (H), terán o significado que definen as *NHV*. No caso de H non se terá en conta a altura das partes de paramentos máis altos da edificación que individualmente ou no seu conxunto delimiten o ámbito do patio pechado en menos do vinte e cinco (25) por cento do seu perímetro, nin as que expresamente sinalan as *NHV*.

3. Atendendo á súa situación no edificio ou a respecto del, distínguense as clases de patios que se recollen nos artigos seguintes, e cumpriranse neles as condicións aplicables das *NHV* e/ou o *CTE*.

##### **4.4.3.1.1. Patios de parcela.**

Son todos os espazos libres situados dentro da parcela edificable. O patio poderá ser de dous tipos: pechado ou aberto, segundo definen as *NHV*.

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ás mesmas, cumprindo a tal fin o disposto nas *NHV* cando se trate dun edificio con vivendas, ou as condicións que se indican na presente normativa para o uso de vivenda, se son máis restritivas. Para o resto de usos estarase ao disposto nas condicións particulares de cada uso, pero a dimensión mínima do patio ó que recaian pezas habitables será a que determinan as *NHV* para patios con pezas vivideiras, con mínimo de tres (3) metros.

As condicións nos patios de parcela situados por detrás da aliñación traseira da edificación trataranse no apartado dos patios de cuarteirón.

Os paramentos dos patios aos que poidan abrir ocos os dormitorios e locais de traballo e oficinas deberán ser tratados coma fachadas exteriores.

Os patios de parcela non poderán servir para ventilar garaxes nin locais nos que se desenvolvan actividades cualificadas polo *LAIA*, agás que o seu uso sexa exclusivo para a ventilación de ditos espazos ou usos.

Nas edificacións existentes poderán manterse os patios coas súas dimensións e forma, podéndose autorizar, sen adapta-los patios ás condicións deste Artigo, obras de restauración, conservación, consolidación e obras de rehabilitación limitadas só ás de acondicionamento ou reestruturación puntual.

##### **4.4.3.1.2. Patios mancomunados.**

1. Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de clasificación e, polo tanto, de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do



dereito de servidume dos respectivos soares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partires dese momento coma calquera patio de parcela.

2. A mancomunidade de patios só se poderá cancelar coa autorización do Concello cando non existan xa os edificios cuxos patios requirían o dito acordo de mancomunidade para cumprir as dimensións mínimas.
3. Poderanse erguer muros de separación ao interior do patio mancomunado dunha altura máxima de 2 metros a partires da rasante do patio que estea situado máis abaixo.

#### 4.4.3.1.3. *Patios de cuarteirón ou de couzada.*

Son todos os espazos definidos ao interior de cuarteirón pola liña de edificación interior en planta de piso.

A morfoloxía, forma e dimensións dos patios de couzada se definen con carácter xeral nos planos de ordenación para as tipoloxías de couzada pechada (aínda que se poden reflectir graficamente tamén noutras tipoloxías en que se pretenda controlar a súa forma final, aínda que sexa en ámbitos parciais ou zonas concretas).

Naquelas couzadas onde non se defina no plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten, cumprirán en canto á dimensión, as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limitan, e deberán cumprir tamén as condicións que se sinalen ao respecto na regulación do uso concreto ou maioritario do edificio, atendendo sobre todo as condicións do uso residencial e ao cumprimento das condicións de vivenda exterior que se regulan nese uso e nas *NHV*. A este respecto, no caso das vivendas, deberá atenderse especialmente a cualificación do espazo do patio de couzada para que poida responder as esixibles -no seu caso- condicións como espazo exterior de calidade.

Nos patios de parcela situados por detrás da aliñación traseira da edificación (no patio de cuarteirón) –e só no caso de que se permita nas ordenanzas específicas e non se impida nos planos de ordenación- poderase edificar a nivel de planta baixa (na proporción que se permita na ordenanza de aplicación), prohibíndose especificamente nesta situación de patios de cuarteirón o uso de vivenda. No caso de que se poida edificar, deberánse dispor elementos de iluminación na cuberta en, polo menos 1/4 da superficie da planta de patio ocupada e realizar nela os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. A superficie e/ou volume así edificado serán contabilizados para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade.

As terrazas abertas ao patio de cuarteirón que poidan existir en plantas altas das edificacións, non se poderán cubrir de forma permanente, agás nas zonas situadas dentro do fondo máximo permitido para as plantas altas. Si se poderá permitir en calquera caso a instalación dunha cubrición lixeira e flexible con sistema automatizado doada e rapidamente retráctil ou enrolable -tipo toldo-, para o seu uso estacional, sempre que unha vez despregada non sobrepase a liña de peche ou varanda da terraza.

#### 4.4.3.1.4. *Accesos a patios.*

Todos os patios non cubertos deberán ter accesos. No caso de edificios de vivenda colectiva o acceso aos patios de couzada debe poder realizarse obrigadamente dende unha zona común, e o acceso aos patios interiores do edificio deberá realizarse preferentemente dende unha zona común, ou ben dende unha zona privada, pero neste excepcional caso, o propietario da zona de acceso vén obrigado a permitir periodicamente o paso para limpeza e mantemento do patio.

#### 4.4.3.1.5. *Servidumes de paso.*

1. Os propietarios de soares ou parcelas nos que existan servidumes de paso ou outras calquera, deberán respectalas cando edifiquen agás que establezan un acordo de supresión das mesmas con todos os propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do Concello.
2. Se a servidume é de paso cara instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispor dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, agás que nos planos do presente IOP se teña grafitado un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, virán obrigados a recuar a edificación a metade do ancho que falta para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume se atope no lindeiro de dúas parcelas ou soares de distinta propiedade; e a totalidade do ancho, se a servidume se atopa situada dentro da propia parcela ou soar.
3. Se a servidume é de paso e a fachada medianeira lindeira non ten ocos de pezas habitables ou cociñas, e ademais se atopa dentro da propiedade que se constrúe, aínda que sexa no lindeiro da mesma, poderase edificar sobre da dita servidume, deixando unha altura libre mínima de 4 metros, e respectando os ocos de ventilación que puidesen existir na parcela lindeira por medio de pozos de ventilación.

#### 4.4.3.1.6. Cubrición de patios.

Agás prohibición expresa na normativa de uso ou zona, caberá a cubrición de patios de parcela con claraboias ou lucernarios translúcidos, coas seguintes condicións:

- a) A cuberta situarase por riba da cota de coroación do máis alto dos paramentos de fachada que delimiten o patio. Os elementos que integren esta cuberta deberán deixar un espazo en todo ou en parte do perímetro do patio desprovisto de calquera tipo de peche, cos muros do patio, que permita unha superficie mínima de ventilación superior ao vinte e cinco (25) por cento da do patio cuberto. Neste caso a superficie cuberta non computará a efectos de edificabilidade.
- b) As condicións específicas e as características dos materiais da cuberta cumpriran coas determinacións establecidas pola regulación de Prevención de Incendios.
- c) Non se permitirá ningunha outra cubrición de patios de parcela nas plantas de piso que non sexa a citada no apartado a) na cota de coroación do patio.

### 4.5. CONDICIÓNS DAS DOTACIÓNS DE SERVIZO DOS EDIFICIOS.

1. Son dotacións de servizo dun edificio todas aquelas destinadas a prover ó mesmo das condicións adecuadas para o seu bo funcionamento, conforme ó uso previsto.
2. As dotacións de servizo dun edificio clasifícanse en obrigatorias e facultativas, entendéndose estas como as que potestativamente poden instalarse nun edificio para mellorar ou complementa-las súas condicións de habitabilidade, seguridade, confort ou funcionalidade.
3. As condicións que se sinalan no presente capítulo serán de aplicación a aqueles inmobles resultantes de obras de nova edificación e reestruturación xeral, así como ós locais resultantes de obras nas que, polo nivel de intervención, sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
4. Sen prexuízo do anterior, as dotacións de servizo dos edificios deberán cumprir as condicións establecidas nos regulamentos correspondentes vixentes en cada materia e na regulación xeral da edificación en función dos usos a desenvolver nela, ou na normativa de carácter xeral ou sectorial que lles sexa aplicable como o *CTE*, e en concreto para o uso de vivenda as *NHV*.
5. Nas dotacións de servizo dos edificios para as que non exista normativa específica obrigatoria, o Concello poderá esixir-lo cumprimento das disposicións contidas nas *NTE*.

#### 4.5.1. DOTACIÓNS OBRIGATORIAS.

1. Tódolos edificios e locais disporán das seguintes dotacións de servizo obrigatorias:

- a) Abastecemento de auga potable.
- b) Enerxía eléctrica.
- c) Calefacción.
- d) Auga quente sanitaria.
- e) Servizos hixiánicos.
- f) Saneamento.
- g) Instalacións de telecomunicacións, segundo regulación específica.
- h) Aparcadoiro.
- i) Outros que puidesen ser esixibles por regulación específica como as *NHV* nas vivendas.

2. Exceptúanse aqueles edificios nos que a obrigación de dispor dalgunha das dotacións sinaladas no apartado anterior sexa manifestamente innecesaria, en función do uso ó que se destinen ou da actividade que se desenvolva nos mesmos.

3. As dotacións de servizo de evacuación de fumes, gases e pos, comunicacións e aparatos elevadores serán obrigatorias en edificios, usos e actividades nos que se cumpran as condicións sinaladas no artigo 4.5.9 ou na lexislación aplicable ao respecto.

#### 4.5.2. SERVIZO DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE AUGA POTABLE.

1. Todo edificio disporá de abastecemento de auga potable e rede interior de distribución ata os aseos, cociñas e outros puntos de consumo de auga, proxectados en función do uso previsto, que garante unha dotación mínima que a Confederación Hidrográfica estableza, ou no seu defecto de 300 litros por habitante e día, e que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para auga fría e de 0,10 litros para auga quente.

2. A fonte de subministración será a rede pública de abastecemento e distribución de auga. Cando a conexión á rede pública non sexa posible, previamente á concesión de licenza municipal de edificación ou de actividade deberá acreditarse a dispoñibilidade de subministración alternativa autorizada pola Administración competente, xustificándose a calidade, caudal, presión e previsión de regularidade na subministración, de acordo co uso previsto no edificio.

3. Todo edificio no que se prevexa a existencia de aseos, instalacións de limpeza, cociñas e similares estará dotado dunha instalación de produción de auga quente sanitaria, axustada ao previsto na normativa que sexa aplicable, en función do sistema de xeración.

#### 4.5.3. DOTACIÓN DE SERVIZO DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

1. Todo edificio contará con subministración de enerxía eléctrica desde a rede de servizo público da empresa distribuidora, instalación de enlace coa citada rede de distribución e instalación interior ata cada un dos puntos de utilización.

2. Nos edificios nos que se prevexa a existencia de consumidores diferenciados disporase dun local específico para albergar os equipos de medida, con acceso desde zonas comúns do edificio.

3. As instalacións eléctricas non poderán estar situadas nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. Corresponderá á compañía distribuidora e/ou subministradora que as acometidas sexan subterráneas.

#### 4.5.4. DOTACIÓN DE SERVIZO DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

1. Os novos edificios deberán reservar un espazo ou local para un transformador eléctrico, cando a súa demanda de potencia sexa superior a 100 Kw, agás informe en contra da empresa distribuidora e/ou subministradora. Aínda cando non se chegue a acadar a potencia indicada, se a empresa distribuidora e/ou subministradora o solicita por razóns xustificadas antes da construción do edificio, deberase reservar un local no mesmo para un transformador eléctrico.

2. No caso de ter que ubicar centros de transformación nos edificios, non se poderán establecer por baixo do primeiro soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, de vibración e seguridade, non podendo ocupar o espazo sobre rasante da vía pública con ningunha instalación auxiliar.

#### 4.5.5. DOTACIÓN DE SERVIZO DE CALEFACCIÓN E CLIMATIZACIÓN.

1. Todo edificio, no que se prevexa a presenza habitual e continuada de persoas, disporá dun sistema de calefacción que permita o mantemento, nos distintos locais e pezas do edificio, dunha temperatura adecuada en función da actividade que se desenvolva en cada un deles. Esta instalación poderá complementarse mediante un sistema de ventilación ou de ar acondicionado, podendo integrarse todos eles nunha única instalación de climatización.

2. Esta instalación poderá complementarse mediante un sistema de ventilación ou de ar acondicionado, podendo integrarse todos eles nunha única instalación de climatización. Os servizos de acondicionamento de ar poderán ser colectivos ou individuais. En ambos casos as instalacións xerais, evaporadores ou torres de refrixeración ou equipos autónomos deberán cumprir, no que corresponda, as condicións da lexislación aplicable.

3. O deseño das instalacións efectuarase sobre os criterios de aforro enerxético e minimización da contaminación e axustarase ó disposto na normativa aplicable.

#### 4.5.6. ILLAMENTOS E AFORRO ENERXÉTICO.

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurárase o illamento térmico, acústico e contra a humidade, de acordo coa normativa vixente no intre da súa construción de xeito que se asegure o cumprimento das disposicións recollidas no *CTE* a respecto do aforro de enerxía (DB-HE). A edificación deberá cumprir a normativa enerxética de aplicación en cada caso.

Estableceranse complementariamente as esixencias que suplementan estes requisitos mínimos de illamento térmico, aforro ou contribución enerxética alternativa, segundo o recollido nas *NHV* en determinados casos.

Os novos edificios acadarán o maior grao posible de certificación de eficiencia enerxética posible ao abeiro do *DCEE*, para minimizar os custos enerxéticos e as emisións a atmosfera.

#### 4.5.7. SERVIZOS HIXIÉNICOS.

1. Tódolos usos ou actividades disporán dos servizos hixiánicos esixidos pola presente normativa ou outra de carácter sectorial aplicable, como o *CTE* ou as *NHV* para os usos residenciais.

2. Supletoriamente, cando non exista regulación específica ou normativa sectorial, poderán aplicarse para o cálculo da dotación de servizos hixiánicos os seguintes criterios:

- a) Ata douscentos (200) metros cadrados, un inodoro e un lavabo; por cada douscentos (200) metros cadrados adicionais ou fracción superior a cen (100) metros cadrados aumentarase un inodoro e un lavabo, separándose para cada un dos sexos.
- b) Malia o anterior, un estudo xustificado da ocupación máxima prevista e outros parámetros relacionados co aforo e a simultaneidade da súa utilización poderá xustificar distintas dotacións.
- c) En locais de uso público, en ningún caso os inodoros poderán comunicar directamente co resto dos locais, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo de separación.
- d) No caso de locais agrupados, poderán agruparse as dotacións de aseos, mantendo o número e condicións partindo da superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público.

#### 4.5.8. DOTACIÓN DE SERVIZO DE SANEAMENTO E PLUVIAIS.

1. Todo edificio ou actividade disporá dun sistema de evacuación das augas residuais e pluviais xeradas, con esixencias variables segundo a dispoñibilidade de redes ou a clase de solo:

- No caso de edificios situados no solo urbano, sempre que exista rede xeral de saneamento público será obrigada a conexión a ela de todos os edificios que se incen de novo. Igualmente será obrigada a construción independente no edificio de redes de saneamento e pluviais.
- No caso dos núcleos rurais, se existe rede municipal pública ou veciñal deberanse conectar a ela obrigadamente as novas edificacións.
- No caso de que non exista rede (en calquera clase de solo), deberase resolver o saneamento por medios propios que cumpran a lexislación vixente e as condicións establecidas na presente normativa.

2. Con carácter xeral non poderán efectuarse verteduras de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas ou perigosas, nin de sólidos ou refugallos viscosos susceptibles de producir obstrucións na rede de sumidoiros ou nas estacións de depuración ou verteduras de sustancias que dean cor ás augas residuais non eliminable no proceso de depuración.

3. As condicións ás que deben axustarse as verteduras de augas residuais non domésticas serán as establecidas nas Normas Xerais de Urbanización, Título IV destas Normas, ademais da regulamentación supramunicipal aplicable.

4. O Concello poderá esixir instalacións de pretratamento das verteduras naquelas actividades que produzan augas residuais susceptibles de supera-las concentracións máximas instantáneas de contaminantes permitidos pola normativa aplicable.

5. Non poderán instalarse trituradores de lixos domésticos con verteduras á rede de sumidoiros.



6. Tódolos edificios disporán dunha instalación de recollida e evacuación de augas pluviais ata a rede pública de sumidoiros (aínda que non exista nese intre rede separativa dos citados servizos urbanísticos; neste caso deberá haber un único punto de conexión para cada unha destas instalacións coa rede unitaria existente, de xeito que cando se materialice a rede separativa sexa doado cambiar a conexión dos servizos; no caso de existir varias fachadas ou portais no edificio poderá haber unha conexión independente por cada fachada ou portal, pero tratando de reducilos ao mínimo número de conexións imprescindible). En edificación illada, esta vertedura poderá efectuarse na propia parcela.

#### 4.5.9. DOTACIÓN DE SERVIZO DE EVACUACIÓN DE GASES, FUMES E POS.

1. A evacuación de gases e fumes producidos en cuartos de servizo das vivendas domésticas convencionais (cuartos de baño, cociñas e similares), realizarase nas condicións indicadas nas *NHV* (e no seu caso o *CTE*), e efectuarase mediante chemineas con punto de emisión por riba da cuberta do edificio, non permitíndose as saídas directas de gases e fumes a fachadas ou patios.

2. A evacuación de gases, fumes e pos producidos en cociñas non domésticas, xeradores de calor e actividades industriais, efectuarase mediante cheminea independente con punto de emisión por riba da cuberta do edificio, non permitíndose as saídas directas a fachadas ou patios. Exceptúanse desta prescrición xeral aqueles xeradores de calor domésticos cuxa normativa específica permita a evacuación directa ó exterior dos produtos da combustión, debendo cumprirse en todo caso as condicións estéticas reguladas no Artigo 4.7.2.

As condicións específicas ás que deben axustarse estes servizos son as establecidas nas correspondentes Ordenanzas municipais sobre medio ambiente e/ou na normativa supramunicipal ou sectorial correspondente e o *CTE*. Serán, así mesmo, de aplicación as condicións establecidas para os usos industriais para actividades deste tipo admitidas nos edificios.

3. Prohíbense en edificios de vivenda colectiva (fóra das cociñas ou de locais demostradamente adaptados para iso) os artefactos de cociñado de alimentos con brasas ou lume (tipo forno, grella, barbacoa ou similares), tanto polas molestias que poidan ocasionar aos veciños, como polo risco de incendio en espazos non preparados para estas actividades. Estes elementos só se permitirán en vivenda unifamiliar, cando contén cunha evacuación de fumes e residuos da combustión axeitada á normativa vixente, que deberá realizarse pola cuberta da edificación, ou en caso de tratarse de instalacións no espazo libre da parcela deberanse situar a máis de 10 m. das parcelas lindoiras (salvo acordo a este respecto entre lindeiros documentalmente demostrado), e aínda nos casos en que se permita deberanse cumprir tamén as normas e limitacións que a respecto dos incendios (convencionais ou forestais) se poidan derivar da súa utilización, sobre todo nos períodos estivais de maior risco.

4. En calquera caso, o deseño das instalacións de evacuación de gases e fumes efectuarase cos criterios básicos de evitar as molestias aos usuarios e aos posibles afectados no contorno das instalacións de evacuación e a minimización da contaminación, e axustaranse ó disposto na normativa aplicable en cada caso para cada tipo de instalación.

#### 4.5.10. DOTACIÓN DE INSTALACIÓNS DE ALMACENADO E A RECOLLIDA DE RESIDUOS E LIXO.

1. Aos efectos da reserva de espazos nos edificios para o almacenado e a recollida de residuos, estarase ao disposto no DB-HS 2 "Recollida e evacuación de residuos" do *CTE*, en función tanto do tipo de edificación como do tipo de recollida que leve a cabo o concello nas diferentes zonas do territorio.

Independentemente do anterior, nas edificacións de vivenda colectiva situadas en solo urbano onde se pretenda xestionar comunitariamente o lixo, dotarase ao edificio dun cuarto que permitirá a colocación ordenada e funcional dos correspondentes contedores para depósito selectivo do lixo. Será un espazo hixiénico de doada limpeza e desinfección de paramentos, con toma de auga e sumidoiro sifónico no chan. O lixo deberá ser depositado polos usuarios do servizo nos colectores instalados para o efecto, recollido periodicamente polo encargado do edificio e deberá ser introducido selectivamente nos respectivos colectores situados no espazo público.

2. No tratamento da parcela das vivendas unifamiliares illadas, deberá preverse un espazo para a reciclaxe dos residuos e os produtos orgánicos da vivenda, cunha superficie útil mínima de 4,00 m<sup>2</sup>.

3. O lixo que polas súas características especiais non poida ser depositado nos contedores correspondentes deberá ser recollido por un servizo especializado ou enviado a un punto limpo.

#### 4.5.11. DOTACIÓN DE SERVIZOS POSTAIS E DE COMUNICACIÓNS.

1. Tódolos edificios deberán cumprilo *RICT* e a normativa específica aplicable, con previsión de acometida e rede interior de distribución de telecomunicacións, e os residenciais nas condicións indicadas nas *NHV*. As instalacións de telecomunicacións que pretendan situarse nas fachadas das edificacións e elementos catalogados ou naqueles casos en que poidan afectar a seguridade pública, deberán acadar o informe favorable preceptivo das administracións competentes en materia de patrimonio cultural ou de seguridade, nas cuestións sectoriais que se poidan ver afectadas por esas instalacións. Corresponderá á compañía distribuidora e/ou subministradora que neses casos excepcionais citados as acometidas cumpran as condicións que lles esixan esas administracións.

2. As antenas de recepción de sinais, cando se instalen, localizaranse nos puntos do edificio ou da parcela nos que o impacto visual sexa menor. As antenas colectivas de televisión situadas nas cubertas non poderán supera-la altura de catro (4) metros por riba da altura máxima total do edificio, agás que razóns técnicas xustificadas o fagan imprescindible. Nestes casos, o Concello poderá impor solucións que minimicen o impacto visual da instalación desde a vía pública. En calquera caso, estas instalacións en edificios sometidos a algún nivel de protección requirirán informe favorable dos servizos competentes.

3. Todo edificio disporá no portal, ou nun espazo común facilmente accesible desde o exterior, de caixas do correo para correspondencia.

#### 4.5.12. DOTACIÓN DE SERVIZO DE APARATOS ELEVADORES.

1. Con carácter xeral deberán cumprirse as condicións aplicables do *CTE* e a normativa sectorial en función do uso do edificio, así como as *NHV* no caso das vivendas. En todo caso, deberán cumprirse as disposicións da *LASB* e o *DAEP* (así como ao *RASB* e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), nos casos en que sexa de aplicación (en función do uso e tipoloxía dos edificios) e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación (ou outra que se aprobe con posterioridade) estableza.

2. A instalación de montacargas para o transporte de mercadorías, plataformas elevadoras, escaleiras mecánicas, cintas transportadoras ou tapices rodantes en rampla non cubrirá a necesidade de dispor de ascensor, agás en casos excepcionais de edificios destinados a usos industrial ou terciario, nas súas clases comercial ou oficinas, nos que se xustifique que o servizo de transporte vertical de persoas poderá realizarse mediante escaleiras mecánicas ou solucións similares. En edificacións residenciais que así o consideren, poderá haber, ademais, ascensores de acceso directo ás vivendas.

#### 4.5.13. DOTACIÓN DE SERVIZO DE APARCADOIRO.

1. As edificacións disporán do espazo necesario para o estacionamento dos vehículos dos seus usuarios.

2. A dotación de servizo de aparcadoiro determinarase en función do uso ó que se destinen os edificios, da súa superficie, da súa localización e, se é o caso, do número previsible de usuarios, de acordo cos criterios establecidos nestas Normas. Esta dotación contemplará a correspondente a espazos non edificadas destinados ó desenvolvemento da actividade. Será obrigado o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcadoiro consignado nas Ordenanzas de edificación ou de uso, ou nas fichas correspondentes en ámbitos de planeamento secundario ou Áreas de Reparto.

3. Admitirase que as prazas de aparcadoiro ocupen espazos descubertos dentro da parcela, sempre que a tipoloxía da edificación fixada na ordenanza o permita. Tamén se autorizarán aparcadoiros en sotos situados fóra da proxección da edificación, pero só na zona de espazos libres privados da parcela, e de ser imposible ampliar cara o espazo libre privado permitirase a ocupación do subsolo do espazo libre público segundo se contempla no artigo 4.3.6.

4. O seu réxime regúlase no capítulo do Uso de Garaxe-Aparcadoiro.

#### 4.5.14. CONDICIÓNS DE SUPRESIÓN DE MOLESTIAS E AFORRO DE RECURSOS.

Toda caste de instalacións que se realicen para servizo do edificio, vivenda ou local de traballo, faranse de xeito que se garantan, tanto para a veciñanza coma para os viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, ruidos, etc., e ademais deberán construírse nas condicións que poidan permitir o aforro automático de recursos e cumprir coa lexislación vixente, sinalándose en concreto unha serie de condicións para as instalacións a construír nas fachadas ou no interior dos edificios.



- a) Non poderá saír á fachada nin a patios vivideiros ningún tipo de evacuación de fumes, que terán que conducirse obrigatoriamente por condutos apropiados convenientemente illados ata a cuberta do edificio, para ser evacuados a unha altura mínima de 0,80 m. por riba do cumio da cuberta. En caso de diferenza de altura entre edificacións lindeiras, considerarase dita altura por riba do cumio da edificación máis alta, agás que o edificio lindeiro supere a altura máxima permitida.
- b) En tódolos casos será necesario que as ventilacións e chemineas de garaxes e cuartos de caldeiras e instalacións sexan totalmente independentes das ventilacións forzadas para usos vivideiros.
- c) Ningunha instalación de refrixeración, acondicionamento de aire, bocas de depósitos de combustibles poderá sobresaír máis de trinta (30) centímetros do plano de fachada exterior, nin prexudicar a estética da mesma.
- d) As instalacións de aparellos de aire acondicionado, visibles desde a vía pública, requirirá un estudo do alzado do edificio, debéndose instalar obrigadamente na posición na que menos prexudiquen á estética da fachada.
- e) Os equipos de acondicionamento ou extracción de aire situados en alíñación exterior, non poderán ter saída á fachada a menos de tres (3) metros sobre o nivel da beirarrúa, e deberán dispor de canalizacións axeitadas para desaugue dos líquidos residuais cara o interior do edificio, non podéndose efectuar verteduras directas ao espazo público.
- f) Calquera conduto que se leve polos patios interiores da edificación non suporá unha mingua na superficie ou nas dimensións mínimas que lle correspondan, ou no seu caso sobredimensionarase o patio suficientemente para que isto non se chegue a producir.
- g) Deberase incorporar obrigadamente ao deseño do interior dos edificios os sistemas estáticos básicos que poidan contribuír a reducir as necesidades de auga, tales como: cisternas con dobre botón para augas maiores e menores, instalación de atomizadores en todas as billas, que implican un aumento da presión diminuíndo o caudal de auga necesario, a construción de depósitos e dispositivos que permitan o aproveitamento de augas pluviais ou grises e calquera outra medida que poida contribuír realmente ao dito aforro sen excesivos custos iniciais nin intervencións futuras dos usuarios.
- h) Procederase a realizar as revisións periódicas das conducións xerais de auga, aire ou gas dos edificios que sexan necesarias para detectar perdas, e os labores precisos de mantemento que eviten as fugas innecesarias.

Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables do *CTE*, así como o especificado nas *NHV*.

#### **4.6. CONDICIÓN DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS.**

Son as condicións a que han de someterse as edificacións para efectos de garanti-la adecuada accesibilidade ós distintos locais e pezas que as compoñen, así como de prever danos persoais e materiais orixinados por incendios, descargas atmosféricas ou caídas.

As condicións que se sinalan no presente capítulo son de aplicación, coas excepcións contempladas nas presentes normas, a tódalas obras, agás as de consolidación e conservación. Cumprirán a lexislación supramunicipal vixente na materia, e en particular as que establecen o *CTE* e as *NHV* (nas vivendas).

##### **4.6.1. CONDICIÓN DE ACCESO ÁS EDIFICACIÓNS.**

1. Toda edificación deberá estar sinalizada exteriormente para a súa identificación de forma que sexa claramente visible de día e de noite. Os servizos municipais sinalarán os lugares en que deben exhibirse os nomes das rúas e deberán aprobar a forma de exhibi-lo número do edificio.
2. Os accesos ás edificacións deberán cumprir co *DAEP* e coa *LASB*, así como coas demais disposicións municipais ou supramunicipais vixentes sobre esta materia.
3. Cando así se determine nas normas de uso ou de zona, esixirase acceso independente para os usos distintos ó residencial, en edificios con este uso principal.



#### 4.6.1.1. Barreiras arquitectónicas e urbanísticas na edificación.

1. As barreiras clasifícanse en diferentes grupos, segundo o seu campo de afección, e no caso da edificación se denominan barreiras arquitectónicas na edificación (BAED), que son aquelas barreiras existentes nos accesos e/ou no interior dos edificios, tanto de titularidade pública coma privada.
2. Por tanto, no deseño de tódolos elementos de circulación a acceso que se contemplan no presente capítulo, estarase ao disposto no *DAEP* e na *LASB* (así como ao *RASB* e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan ou a normativa que se poida aprobar con posterioridade, tanto estatal como autonómica), nos edificios en que sexa de aplicación (en función do seu uso e tipoloxía) e co grao e nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.
3. Correspóndelles aos concellos e á Administración autonómica, no ámbito das súas respectivas competencias, verificar o cumprimento do *DAEP*, da *LASB* e o resto de normativa en materia de accesibilidade, e a tal efecto o Concello de Verín esixirá e verificará o cumprimento do disposto na devandita Lei no momento de outorgaren licenzas, autorizacións e cualificacións de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, esixindo a todo proxecto de urbanización e construción, dispoñan as súas memorias de xeito que se cumpran os requisitos do *DAEP*, da *LASB* e outras leis, regulamentos ou ordes sobre accesibilidade que se puideran aprobar con posterioridade e que sexan de aplicación.

#### 4.6.1.2. Sinalización nos edificios.

1. Nos edificios de uso público, existirá a sinalización interior correspondente a saídas e escaleiras de uso normal e de emerxencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas ou mecanismos de evacuación en caso de sinistro, posición de accesos e servizos, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos e medios de circulación para persoas discapacitadas e de mobilidade reducida, sinalización de banzos en escaleiras e, en xeral, cantas sinalizacións sexan precisas para a orientación das persoas no interior do mesmo, e facilita-los procesos de evacuación en caso de accidente ou sinistro e a acción dos servizos de protección cidadá. Para o resto de edificios estarase ao disposto no *CTE*.
2. A sinalización e o seu funcionamento en situación de emerxencia será obxecto de inspección polos servizos técnicos municipais, antes da autorización da posta en uso do inmovible ou local así como de revisión en calquera momento.

#### 4.6.1.3. Portais.

1. No caso de edificios de uso residencial plurifamiliar, así como na ordenanza de equipamentos, os portais cumprarán as condicións establecidas no apartado I.B.3.1 das *NHV*, e ademais existirá un espazo destinado a caixas de correos para cada vivenda. Nos edificios de uso residencial unifamiliar non se esixen portais.
2. Nos edificios de uso distinto do residencial deberanse acadar condicións polo menos similares as indicadas no punto anterior.

#### 4.6.1.4. Escaleiras e rampas.

Agás as excepcións que se detallan en cada uso distinto de vivenda, as escaleiras cumprarán co especificado no apartado I.B.3.1 das *NHV* (coas precisións que no uso de vivenda se establecen no apartado deste uso na presente normativa), e coas disposicións recollidas nos distintos Documentos Básicos do *CTE* que lle sexan de aplicación.

#### 4.6.2. CONDICIÓN DE SEGURIDADE.

1. O Concello verificará o cumprimento dos aspectos que inciden na seguridade das persoas nos edificios, e a tal efecto esixirá e verificará o cumprimento do disposto no *CTE* e na lexislación vixente na materia.
2. O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo, soportes, sinais e calquera outro elemento de seguridade ou servizo da vila no viario, ou nas fincas ou edificios, e os propietarios virán obrigados a consentilo polo interese público desas actuacións.

#### 4.6.2.1. Seguridade contra Incendios, deseño do contorno e Accesibilidade ás Edificacións.

1. Tódalas actividades e os edificios de nova edificación reunirán as condicións de accesibilidade e seguridade fronte a incendios que determina o *CTE*, así como as disposicións municipais e supramunicipais vixentes a tal efecto.



As actividades e as construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

2. Así mesmo, para casos de emerxencia, os edificios deberán cumprir –no seu caso- as condicións de aproximación e contorno e de accesibilidade por fachada que establece a CTE-DB-SI.

#### **4.6.2.2. Seguridade contra Descargas Atmosféricas. Instalación de pararraios.**

1. En tódalas actividades e edificios que segundo a lexislación vixente deban ser obxecto de condicións específicas de Seguridade contra Descargas Atmosféricas, reunirán as condicións de captación e derivación a terra desas descargas atmosféricas que determina o CTE, así como as disposicións municipais e supramunicipais vixentes para tais efectos.

#### **4.6.2.3. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.**

1. Considérase «Ordenanza xeral de conservación periódica de fachadas» o deber de conservación dos edificios en condicións de seguridade, salubridade e ornato público establecido como deber dos propietarios no Artigo 135 da LSG.
2. Será aplicable a toda edificación, e abranguerá os labores de limpeza e reparación de tódolos elementos que conforman o aspecto exterior do edificio (fábricas, revocaduras, cerralleiría, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mesmo contempla a renovación dos tratamentos superficiais tales como pinturas, etc.
3. Para as edificacións consideradas de interese ou que, sen selo, pertencen a un conxunto ou área de calidade urbana, autorizarase o cambio de cores ou texturas sempre e cando non supoña unha alteración importante da imaxe do conxunto e, en calquera caso, deberá contar coa aprobación do organismo competente.
4. Esta ordenanza será aplicable tamén a peches de parcela, medianeiras, edificacións auxiliares, etc. cando se consideren constitutivos do ambiente urbano ou solidarios cunha edificación afectada por el.
5. En virtude desta ordenanza o Concello poderá instar aos propietarios e ditar ordes de execución ao cumprimento da mesma, previo informe dos técnicos municipais competentes na materia.

Esta Ordenanza é independente, pero complementaria, dunha posible Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios, e poderá ser desenvolvida como Ordenanza Municipal tramitada e aprobada segundo a lexislación local aplicable.

#### **4.7. CONDICIÓN ESTÉTICAS E TIPOLÓXICAS.**

1. Son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbana, co propósito de obte-los mellores resultados na imaxe das cidades, vilas, núcleos ou do territorio en xeral. Constitúen para as áreas urbanas as condicións de adaptación ó ambiente esixidas polo Artigo 91 da LSG. Aos efectos da súa clasificación imos a dividilas en dous grupos:

- Condicións estéticas: Son as referidas a regulación xeral dos elementos exteriores das edificacións que inciden na imaxe e na calidade do seu ámbito próximo.
- Condicións tipolóxicas: Son as que se refiren á protección daqueles trazos propios identificadores do xeito de construír dunha determinada cultura arraigada no decorrer do tempo.

2. Son de aplicación a toda actuación suxeita a licenza municipal. O Concello en todo caso poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. A regulación das condicións estéticas rexerese, ademais de polas presentes condicións xerais, polas que se establecen nas zonas de Ordenanzas, así como nas ordenanzas particulares do planeamento que inclúa a ordenación detallada e as que se contemplan a maiores no capítulo 4.7.10 da presente Normativa. Por outra banda, a defensa da imaxe urbana e dos núcleos ou contornos edificados recollese principalmente nas condicións do artigo 5.4.7 da presente normativa.

3. En calquera caso a aplicación das condicións reguladas no presente capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requirirán informe favorable dos técnicos municipais responsables, así como do órgano competente da Consellería de Cultura, nos casos no que estean incluídos no *Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia*.

#### 4.7.1. FACHADAS EXTERIORES.

1. Cando a obra afecte á fachada dunha edificación e se atope contigua ou flanqueada por Edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a composición da nova fachada a estas, harmonizando as liñas fixas de referencia da composición tales como cornixas, aleiros, impostas, voos, zócalos, recercados, etc.
2. En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre os ocos e macizos na composición das fachadas deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación do contorno e específicas das Edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.
3. Ós proxectos para edificacións en aliñación de rúa que se presenten ó trámite de obtención de licenza poderáselles esixir a presentación dos alzados do edificio proxectado xunto cos lindeiros, tratados con análogo detalle, a fin de poder contrasta-las determinacións dos puntos 1 e 2 do presente Artigo.
4. En edificios non catalogados, poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente, de acordo cun proxecto de edificación adecuado que garanta un resultado homoxéneo do conxunto arquitectónico e a súa relación cos lindeiros.
5. En edificios existentes, non caberá autoriza-la instalación de capialzados exteriores para persianas enrolables, ou toldos, salvo que exista acordo do conxunto de propietarios do inmovible, para colocar idéntica solución nos ocos. No caso de pretender cubrir ou pechar balcóns ou terrazas (e outros elementos abertos similares), deberá demostrarse previamente que non se ten esgotado a edificabilidade permitida para o edificio e que a solución pretendida encaixa coa estética do edificio sen afectar á dos edificios lindeiros (sobre todo se estes están catalogados), e en caso afirmativo a todas estas cuestións, tamén deberá existir o acordo do conxunto de propietarios xa citado.
6. Ningunha instalación de refrixeración, acondicionamento de ar, evacuación de fumes ou extractores, poderá sobresaír do plano de fachada, principal ou de patio de couzada ou parcela.

#### 4.7.2. CONDICIÓNS DE DESEÑO DOS EDIFICIOS.

1. Tódolos edificios deberán ser deseñados contando con que as fachadas deben ser tratadas e deseñadas na súa totalidade, desde a rasante da beirarrúa ou espazo público ata a coroación, integrando os espazos con destino a locais comerciais de planta baixa, ou de baixa e superiores, como elementos da mesma fachada.
2. Os panos definidos entre elementos de fachada en plantas baixas, con destino futuro para locais comerciais, deberán ser pechados con fábrica de ladrillo, ou similar e con acabado de rebocado e pintura.

#### 4.7.3. MARQUESIÑAS.

1. Enténdese por tales as construcións lixeiras que a modo de cuberta protexen unha entrada ou acceso. Prohíbese a construción de marquesiñas agás nos seguintes casos:

- a) Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.
- b) Cando se trate de actuacións conxuntas de proxecto unitario, acordos coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saliente e materiais en tódolos locais de planta baixa e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

Excepcionalmente, no caso de edificacións existentes, en locais con uso terciario poderán autorizarse puntualmente e eximirse da necesidade dun proxecto unitario.

2. A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saliente da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros.

En casos de marquesiñas formadas por elementos translúcidos ou con espesor menor de quince (15) centímetros, de lonxitude inferior a dous (2) metros e cun saliente máximo de cento cincuenta (150) centímetros, a altura poderá reducirse a tres (3) metros sobre a rasante.

A instalación dunha marquesiña non causará lesión ó ambiente urbano nin ó arborizado.



3. As marquesiñas non poderán verter por goteo á vía pública. O seu canto non excederá do quince (15) por cento da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou beirarrúa e non excederá en máis de dez (10) centímetros a cota de forxado de solo do primeiro piso.

#### 4.7.4. PORTADAS, ESCAPARATES, REIXAS E PECHES METÁLICOS.

A aliñación oficial non poderá excederse en planta baixa con salientes superiores a quince (15) centímetros con ningunha clase de decoración ou protección dos locais, portais ou calquera outro elemento. En beirarrúas de anchura inferior a setenta e cinco (75) centímetros non será permitido saliente algún.

#### 4.7.5. TOLDOS.

1. Os toldos móbiles estarán situados en tódolos seus puntos, mesmo os de estrutura, a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de douscentos vinte e cinco (225) centímetros. O seu saliente, respecto da aliñación oficial, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros, sen excede-los tres (3) metros e respectando en todo caso o arborado existente e a sinalización urbana. Os toldos fixos cumprirán as condicións do Art. 4.7.3, apartado 2.

2. Os telladiños e cubretoldos terán a consideración de accesorios dos toldos e o seu saliente máximo será de trinta e cinco (35) centímetros.

#### 4.7.6. RÓTULOS E OUTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS.

Con carácter xeral os rótulos e elementos publicitarios non alterarán a escena urbana nin os valores arquitectónicos das edificacións nas que se sitúen. A regulación paisaxística destes elementos contense no artigo 5.4.17.

a) Os proxectos de acondicionamento e/ou reforma de locais e instalacións de uso comercial, industrial, de oficinas e servizos en xeral, deberán incluír os lugares de colocación dos rótulos e elementos publicitarios así como as súas características físicas (medidas, materiais, cores...).

b) Con carácter xeral autorizaranse rótulos de pequenas dimensións (placas de ata 40 x 40 cm) confeccionados en madeira, metal (cobre, bronce, chapa de aceiro), vidro ou materiais similares, fixados no plano da fachada. Prohíbense os materiais plásticos e graníticos, aínda que nos rótulos luminosos pequenas partes da carcasa poden ser plásticas.

No caso de estimar necesario dispoñer un rótulo de maiores dimensións que as sinaladas, deberase xustificar diante do Servizo Técnico Municipal e contar co seu visto e praxe.

c) Con respecto aos rótulos e elementos publicitarios saíntes que voen sobre viarios e espazos públicos respectarán as seguintes condicións:

- Ter unha altura mínima ata calquera punto da rasante de 2,50 m.
- Non sobresaír en ningún caso máis de 0,50 m dende o plano da fachada.
- Non supoñer obstáculo ou risco para a seguridade e a mobilidade das persoas.
- Respectar o arborado, elementos de iluminación e demais elementos do mobiliario urbano.
- Ter que estar suxeitos á fachada sen que poidan apoiarse nin proxectar soportes verticais.

d) As licenzas de rótulos e elementos similares que voen sobre o dominio público consideraranse sempre por tempo limitado.

e) En ningún caso se admitirán elementos publicitarios sonoros que supoñan contaminación acústica.

f) As licenzas de rótulos e elementos publicitarios estarán suxeitos ás taxas de aplicación e cando supoñan ocupación do voo ou solo do dominio público ao réxime de prezos públicos establecidos.

g) Para zonas concretas de determinadas características particulares que así o aconsellen, o Concello poderá aprobar modelos-tipo de rótulos para respectar o carácter e os valores da zona, que serán de obrigada observancia no ámbito delimitado para a súa aplicación.

- h) Cando non estean expresamente prohibidos os rótulos e outros elementos publicitarios na Lei de Protección dos Camiño de Santiago, serán coherentes e harmónicos en canto a dimensións, formas, materiais e contido co contorno de protección no que se atopan, respondan as características tradicionais da zona e respecten os valores do camiño.

#### 4.7.7. OUTROS ELEMENTOS AUXILIARES DAS EDIFICACIÓNS.

1. A categoría de elementos auxiliares das edificacións fai referencia a todos aqueles elementos que se relacionan a continuación:
  - a. Elementos auxiliares de protección non integrados en ocós ou con voo.
  - b. Elementos sobre cubertas, tales como chemineas de ventilación ou de evacuación de fumes, toldos ou outras instalacións de protección solar, estruturas desmontables para o acubillo de persoas ou obxectos e depósitos situados sobre cuberta.
  - c. Cable e canalizacións vistas:
  - d. Instalacións técnicas ao servizo da edificación tales como antenas receptoras de televisión e radiodifusión sonoras e estacións de radioaficionados, acondicionadores de aire e instalacións para a captación de enerxía solar.
2. Criterios básicos de intervención.
  - a. Utilización de tecnoloxías ou fórmulas técnicas que mellor compatibilicen a prestación dos servizos básicos co mantemento das condicións paisaxísticas da edificación e o seu contorno. As tecnoloxías utilizadas deberán xustificar dita compatibilidade en termos de tamaño, volume, número de elementos.
  - b. Consideración das medidas de integración dende a fase de proxecto.
  - c. Utilización de instalacións comunitarias ou compartidas, salvo que a adopción dotra solución permita unha mellor integración paisaxística.
  - d. Busca dos lugares menos impactantes dende un punto de vista escénico (espazos e fachadas interiores).

#### 4.7.8. NORMAS ESPECIFICAS DE CONTROL DAS MEDIANEIRAS.

Aos efectos da resolución e tratamento normativo das medianeiras, procederemos á súa clasificación teórica previa, baseándonos para isto nas condicións que sinala o planeamento aplicable para a súa caracterización.

Deste xeito podemos atopar con tres tipos de situacións:

- a) Medianeira TEMPORAL cando podemos afirmar que o planeamento vai a permitir a súa ocultación mediante acaroado ou aumento de altura de edificacións lindeiras.
- b) Medianeira PERMANENTE cando podemos afirmar que o planeamento non permite totalmente a súa ocultación (existindo neste caso a posibilidade de que a medianeira ou a edificación estea situada fóra de ordenación).
- c) Medianeira INDETERMINADA cando na/s parcela/s lindeiro/s non se coñece aínda a súa ordenación urbanística detallada, por depender de planeamento de desenvolvemento por tratarse de parcelas dotacionais ou por calquera outra indefinición do planeamento vixente nese momento.

A resolución das medianeiras existentes deberase realizar, en xeral, mediante propostas concretas, mais é precisa unha certa regulación normativa para sinalar o marco desas propostas e tamén (no seu caso) para o establecemento de prazos límite para a adaptación das medianeiras existentes á presente normativa. Todas estas condicións, así como a clasificación concreta das medianeiras existentes ou os prazos, poderán especificarse máis pormenorizado mediante un Plan Especial, catálogo específico de medianeiras ou ordenanza municipal.

Así mesmo, realizarase outra regulación preventiva para evitar a aparición de novas medianeiras, dado que se pretende resolver realmente o problema non só na súa situación actual senón para o futuro.

É preciso en calquera caso cumprir os obxectivos de resolución das medianeiras que se pretenden no presente IOP, debendo xustificarse convenientemente, no seu caso, as razóns polas que non se pretendan aplicar as condicións aquí establecidas, e a adaptación ao caso da nova solución que se vaia a levar a cabo.

#### 4.7.8.1. Condicións específicas de regulación das medianeiras existentes.

A regulación dos diferentes tipos de medianeiras realizarase mediante a aplicación de condicións específicas para cada un dos grupos de clasificación definidos, que se van adaptando con graos diferentes de esixencia en función da gravidade da súa problemática particular.

O Concello deberá aprobar un catálogo definitivo das medianeiras existentes e poderá levar un rexistro específico deses edificios, así como notificar aos propietarios ou ás comunidades de veciños correspondentes, a caducidade dos prazos sinalados cunha antelación suficiente para que se poidan tomar as medidas oportunas ao respecto.

##### 1. Medianeiras permanentes.

- *Prazos.*

Establécese un límite temporal de 4 anos, desde que o concello aprobe o catálogo definitivo deste tipo de medianeiras para a súa adecuación e resolución construtiva, segundo as presentes condicións.

- *Solucións construtivas a empregar.*

No caso de poder transformar a medianeira nunha fachada con ocos practicables, ben sexa por dar a un espazo de titularidade pública ou ben a un espazo da propia parcela ou da mesma propiedade, será esta a solución preferente a empregar. As novas fachadas realizadas por estes procedementos deberán ser coherentes co resto do edificio, empregando materiais e sistemas compositivos acordes cos existentes. Só poderán realizarse propostas de transformación en fachadas naqueles tramos das medianeiras que sexan realmente permanentes, pois nos tramos en que sexan ocultables por outras edificacións non poderán abrirse novos ocos. Deberase xustificar convenientemente a imposibilidade de transformación en fachada antes de optar por outros tipos de resolución construtiva.

No resto dos casos empregaranse sistemas construtivos sinxelos acordes igualmente cos do resto do edificio, aínda que non necesariamente iguais, pero si en conexión tonal e de texturas, tendo en conta o seu carácter de paramentos permanentes.

- *Materiais permitidos e prohibidos.*

Permitiranse nas medianeiras todos aqueles materiais que sexan axeitados para o seu emprego en fachadas, podéndose destacar entre eles como preferentes, os seguintes:

- Pedra, sobre todo en fábrica aínda que poida admitirse tamén como aplacado, con pezas regulares e axeitadamente ancoradas ao paramento, prohibíndose en calquera caso o aplacado con pezas irregulares que intenten imitar á mampostería irregular.
- Revestimentos continuos a base de materiais hidráulicos, que (agás que se trate de morteiros xa axeitados como acabado exterior) deberán pintarse axeitadamente con pinturas ou tratamentos semellantes para exteriores.
- Paneis metálicos tipo sándwich para fachadas ou metais nobres (aceiro, cobre, cinc, bronce).
- Paneis de madeira protexidos ou axeitados para intemperie.
- Fábricas de ladrillo cara vista.
- Paneis prefabricados de formigón ou formigón in situ, sempre que conte con algún tipo de acabado visto.
- Peches vítreos autoportantes de fábrica (pavés ou moldeados), ou vidro sobre marco, coa resistencia axeitada á súa dimensión e ás solicitudes previstas.

Os materiais non incluídos ou referenciados no presente apartado como permitidos considéranse prohibidos e, polo tanto as *medianeiras permanentes* que os empreguen deberanse reformar nos prazos que se sinalan, para axustar os seus materiais de acabado ao especificado no presente apartado.

Prohibense expresamente tódolos materiais inadecuados cara o seu emprego ao exterior ou como materiais vistos en paramentos verticais que van a quedar rematados de xeito permanente, ou con deficientes posibilidades de ancoraxe.

## 2. Medianeiras temporais.

- *Prazos.*

En función dos niveis de prioridade que se definiran o Concello poderá establecer uns límites temporais para a súa resolución construtiva.

- *Solucións construtivas a empregar.*

Serán admisibles todas as solucións construtivas especificadas para as medianeiras permanentes, agás aquelas tendentes á súa transformación en fachadas.

Dado o carácter temporal da solución construtiva empregada na medianeira, poderanse eliminar algunha das condicións establecidas para as *medianeiras permanentes* citadas no apartado anterior, tales como o acordo de materiais e composición coas fachadas do edificio, que non deben ser tan estritas, pois non se trata de acabados definitivos. A única condición que se establecerá sobre as solucións construtivas será a súa condición de seguridade e de estanquidade fronte aos axentes atmosféricos e ao emprego de materiais permitidos.

- *Materiais permitidos e prohibidos.*

Permitiranse todos aqueles materiais que sexan axeitados para o seu emprego no exterior dos edificios, isto é, nas condicións de seguridade necesaria (para que non se produzan desprendementos de materiais) e de estanquidade precisa, fronte aos axentes atmosféricos, polo tanto, permitiranse todos os materiais que se admitían para as *medianeiras permanentes*, e ademais os seguintes:

- Placas de fibras (non se permitirá o fibrocemento ou os materiais plásticos) de onda pequena, debidamente coloreadas de xeito que non desentoen excesivamente do resto do edificio e do seu contorno.
- Revestimentos cerámicos (plaqueta, gresite, etc) sempre que se poida garantir a súa fixación segura e duradeira ac paramento.

Os materiais non incluídos ou referenciados no presente apartado como permitidos considéranse prohibidos e, polo tanto as *medianeiras temporais* que os empreguen deberanse reformar nos prazos que se sinalen, para axustar os seus materiais de acabado ao especificado no presente apartado.

Prohíbense expresamente tódolos materiais desaxeitados cara o seu emprego ao exterior ou como materiais vistos en paramentos verticais (tendo en conta que non se trata de acabados permanentes, aínda que nalgúns casos se poidan transformar en tales por manterse valeira ou sen completar a edificación prevista ou permitida na parcela contigua durante moitos anos), ou con deficientes posibilidades de ancoraxe.

## 3. Medianeiras indeterminadas.

Se non son ocultadas nun prazo de 4 anos, dende que o Concello aprobe o catálogo definitivo deste tipo de medianeiras, as clasificadas como *indeterminadas* pasarán a regularse como se foran permanentes, aplicándolles o especificado para este grupo de medianeiras na presente normativa.

### 4.7.8.2. Prevención de novas medianeiras.

As presentes condicións serán de aplicación a todos os proxectos de edificación redactados en calquera das ordenanzas de edificación en altura (máis de 2 plantas totais) do solo urbano clasificado como tal no IOP de Verín, en calquera dos núcleos urbanos definidos no planeamento. Nos casos en que se demostre efectivamente a posibilidade de creación dunha nova medianeira, aplicarase integramente a presente ordenanza.

A fin de poder controlar o proceso dende o principio, será necesario que en todos os proxectos de edificacións en altura, que se vaian a construír acaroados ao linde da parcela, se xustifique se se van a crear novas medianeiras, mediante planos esquemáticos de plantas e alzados nos que se representen as edificacións actuais nas parcelas lindeiras xunto á edificación que se propón, así como o volume permitido na parcela lindeira (no caso de que esta aínda non acade o seu máximo volume permitido), segundo o planeamento de aplicación.

No caso de que se vaia a crear unha nova medianeira de máis de unha planta de altura (3 m.), determinarase en función do réxime urbanístico aplicable á parcela lindeira, se se trata dunha medianeira *temporal*, *permanente* ou *indeterminada*, segundo a definición que a ese respecto se contén no presente IOP.



Xustificárase en consecuencia o cumprimento do réxime e as condicións aplicables á/s medianeira/s en cuestión, que no presente apartado se especifican para cada un dos diferentes tipos de medianeiras.

O Concello comprobará no proxecto, previamente á concesión de licenza, a veracidade dos datos contidos no proxecto a este respecto e, ratificará no acordo de concesión de licenza, as medidas a tomar nas medianeiras previstas no proxecto.

Establécese un réxime distinto para cada un dos tres tipos de medianeiras definidos, que se regulan nos apartados seguintes:

#### **Medianeiras permanentes**

Se a medianeira que se vai a crear resulta ser permanente, tratarase por tódolos medios como alternativa prioritaria a modificación da configuración volumétrica nesa parte da edificación, de xeito que se poida atrasar ese paramento da estremeira da parcela para convertelo nunha fachada, remodelando ese volume mediante un estudo de detalle ou instrumento similar, que sen aumentar a altura máxima permitida no edificio, permita esa transformación da configuración edificatoria sen perda de volume ou superficie construíble.

Se non son posibles estas solucións (deberase xustificar axeitadamente esa imposibilidade) aplicaranse os paramentos das medianeiras resultantes ás condicións establecidas para as solucións construtivas e os materiais a empregar nas medianeiras *permanentes* existentes.

#### **Medianeiras temporais**

Se a medianeira que se vai a crear resulta ser temporal, aplicaráselle as condicións establecidas para as solucións construtivas e os materiais a empregar nas medianeiras temporais existentes.

#### **Medianeiras indeterminadas**

Se a medianeira que se vai a crear resulta ser indeterminada, aplicaráselle as condicións establecidas para as solucións construtivas e os materiais a empregar nas medianeiras permanentes existentes.

No caso de que a indeterminación sexa debida a situarse no lindeiro dun equipamento en cuxa parcela e nesa zona concreta non exista aínda edificación, tratarase de modificar a configuración volumétrica da edificación pretendida nesa parte de parcela, a fin de poder atrasar o paramento e poder transformalo nunha fachada máis do edificio, remodelando o volume permitido mediante un estudo de detalle ou instrumento similar que permita esa transformación sen perda de volume ou superficie construíble.

#### **4.7.8.3. Posibilidades excepcionais de ocultación de medianeiras existentes.**

As presentes condicións serán de aplicación con carácter excepcional aos proxectos de edificación redactados en calquera das ordenanzas de edificación en altura (máis de 2 plantas totais) do solo urbano clasificado como tal no IOP de Verín, en calquera dos núcleos urbanos definidos no planeamento.

Nos casos excepcionais en que no lindeiro dunha parcela (na que se pretenda edificar ou aumentar o volume construído segundo o permitido no IOP) exista unha medianeira dun edificio construído denantes da aprobación do presente IOP con licenza (e axustado a ela) que exceda das plantas ou da altura en m. permitidas no presente IOP nesa zona (ou en zonas de cambio de altura), e sempre que as ordenanzas do IOP permitan unha nova edificación acaroada a esa medianeira existente, poderase reorganizar (sen aumentar volume máximo permitido) a edificabilidade permitida no espazo baixo cuberta no edificio autorizable na parcela lindeira, mediante un Estudo de Detalle co obxectivo de concentrar o volume na zona de acaroado a esa medianeira para reducir o seu impacto, mediante o aumento como máximo dunha planta a respecto da máxima permitida no IOP nesa zona, aos exclusivos efectos de ocultar esa medianeira existente total ou parcialmente (en función das limitacións establecidas no presente artigo e da diferenza de altura desa medianeira a respecto do límite do IOP).

Nos ámbitos de protección de elementos catalogados e do Camiño de Santiago, non se permitirá o aumento de volume, nin de número de plantas permitidas para tapar medianeiras vistas de edificios fóra de ordenación derivada da aprobación do IOP.



#### 4.7.9. ORDENANZA DE ATENUACIÓN E ELIMINACIÓN DE IMPACTOS.

Poderán elaborarse disposicións encamiñadas á atenuación ou eliminación de impactos. Ditas disposicións ou ordenanzas serán aplicables a toda edificación que total ou parcialmente supoña unha clara alteración da imaxe urbana.

Naqueles edificios que admitan o tratamento superficial para adecuarse ao medio (rebocado, cores e texturas), poderá efectuarse a substitución de elementos de deseño inadecuados (reixas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operacións estenderanse así mesmo a cubertas, medianeiras chemineas, áticos, etc., cando sexa necesario.

Nesta orde de cosas, introducíranse elementos vexetais ou outro tipo de barreiras visuais que impidan ou relaxen a agresión ou impacto ambiental dalgunhas pezas sobre a escena urbana e a paisaxe.

Puntualmente o Concello poderá, de forma previa á tramitación do antes citado Plan Especial, condicionar a licenza de obras na edificación existente á supresión daqueles elementos construtivos inadecuados para a estética urbana.

#### 4.7.10. PROTECCIÓN XERAL DAS EDIFICACIÓNS E CONDICIÓNS TIPOLÓXICAS.

A protección e as condicións das tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións que se fixen para cada clase de solo e ordenanza particular e as presentes condicións tipolóxicas, así como as condicións paisaxísticas do Título V da normativa, tendo en conta as limitacións que a LSG establece para o solo de núcleo rural (artigo 24), así como as *Normas de aplicación directa* recollidas no Título III da devandita Lei.

O Catálogo de elementos que se recolle no Título VIII da presente Normativa contempla complementariamente as proteccións específicas sobre os elementos singulares catalogados.

##### 4.7.10.1. Condicións e parámetros referenciais do contorno mediato.

###### 1. Patróns construtivos propios.

O feito construtivo individual non pode ser un acto desleigado do feito construtivo colectivo e da paisaxe herdada.

De aí que as novas construcións nestas zonas xa consolidadas pola edificación teñen que harmonizar non só coas preexistencias do propio terreo, senón tamén con aquelas que se sitúan fóra; e tanto cos patróns arquitectónicos propios da arquitectura da zona, que utiliza elementos construtivos depurados, tales coma balaustradas, corredores, solainas, galerías, chemineas, cataventos, canzorros, patíns, peitorís, portadares, portais, pórticos, soportais, varandas; como se integrar na estrutura da entidade poboacional primixenia (núcleos rurais) ou na do territorio, estruturas que veñen determinadas polas relacións establecidas entre ese tipo de obxectos e superobxectos espaciais de distinta significación (poñamos por caso, todo tipo de fincas ou cerramentos, camiños ou calquera caste de infraestruturas produtivas), mais tamén, construcións adxectivas e complementarias de toda caste.

###### 2. Condicionantes paisaxísticas.

As novas construcións deben harmonizar coa paisaxe da zona. Para isto, as formas e colorido, así coma a propia instalación deben procurar esa harmonía. Como regra xeral, a edificación deberá dispoñer das cores apuntadas de tons claros, pardos e grises nos paramentos verticais e cores ocre (tella) nas cubertas. A parcela debe amosar as cores da vexetación propia de cada xeira do ano.

Amáis diso, a propia ordenación xa procura que as novas edificacións se localicen nos primitivos lugares, aldeas, rueiros, e casais.

Os casos de afastamento da regra deben ter unha xustificación, que pode ir dende a existencia de novos usos, dificilmente acomodable ás preexistencias -pero permitidos- ou, mesmo, ao deseño que busca contrastes axeitados nun labor creativo e non con imitacións absurdas ou malos aprendizaxes de arquitecturas alleas.

##### 4.7.10.2. Regulación dos parámetros tipolóxicos exteriores.

A regulación do presente apartado será de aplicación só nos núcleos rurais (a non ser que se citen expresamente nalgúns apartados concretos outras situacións ou clases de solo).



### 1. Tipoloxías.

As características tipolóxicas da edificación nos núcleos rurais deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do seu contorno no que se refire a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocós, cubertas, materiais, cores, formas construtivas, peches de parcela, etc., a fin de manter as condicións ambientais e a morfoloxía do contorno. A dimensión da edificación en planta establécese na ordenanza correspondente. Por regra xeral, e de cara a harmonizar coas tipoloxías dominantes en Verín, aconséllanse as plantas regulares, ben cadradas, ben rectangulares. Neste último caso o lado longo non debería ser menor de 1,3 veces a lonxitude do lado curto.

### 2. Altura máxima.

Establécese na ordenanza correspondente, ou nos planos de ordenación, expresada en número de plantas, sendo a súa conversión en metros a que figura no apartado 2º do artigo 4.3.4 da presente *Normativa urbanística*.

### 3. Dimensións en planta.

Para as edificacións a enclavar en zona de Edificación Intensiva, reflíctense nas ordenanzas específicas e nos Planos de Ordenación.

Para as vivendas unifamiliares recoméndanse as plantas regulares, aconsellándose as formas rectangulares ou cadradas para o corpo principal.

### 4. Fachadas.

Todos os paramentos das edificacións (para o caso concreto das medianeiras e outros paramentos construídos sobre as lindes das parcelas establécese condicións concretas no artigo 4.7.8 e no presente artigo da normativa) deberán tratarse con acabados propios das fachadas (mesmo no caso de edificios que non vaian a ter un uso inmediato en locais da planta baixa), segundo as condicións que se recollen no presente apartado:

- Aconséllase o uso da pedra da zona en calquera das súas fábricas ou o ladrillo enfuscado, enlucido e pintado. Desaconséllase o uso de aplacados en xeral e prohíbense os de granitos pulidos, por atentar contra a textura que, en xeral, presentan os edificios de Verín.
- Prohíbese igualmente o emprego de aplacados ou alicatados de calquera outro material, e o emprego de fábricas de materiais cerámicos sen revestir.
- Prohíbese totalmente o uso de bloques prefabricados, agás para os usos industriais e agropecuarios, nos que se permitirá se ten a calidade suficiente (tipo split ou semellantes) coma para garantir as esixencias establecidas nas condicións deste uso e polas do ambiente no que se insiren, ou senón, terán que revestirse obrigatoriamente. O revestimento deste material será obrigado sempre nos ámbitos de protección de bens do patrimonio cultural ou do Camiño de Santiago.
- A carpintería exterior será obrigatoriamente de madeira pintada nas obras de restauración das vivendas cunha vellez superior aos 60 anos e cuxos paramentos exteriores en todo ou en parte, sexan de pedra. No resto, recoméndase este material aínda que se permitan outros. Cando sexa doutro material, a carpintería exterior terá que se pintar, lacar ou corear por calquera procedemento. Prohíbese o aluminio na súa cor natural en calquera elemento de fachada. Nos núcleos rurais aceptarase unicamente o emprego de madeira ou aluminio lacado en cores acordes co medio e as edificacións tradicionais da zona na que se insiren.

Os paramentos de materiais que sexa preciso pintar poden facerse con calquera das cores tradicionalmente usadas polos habitantes de Verín. Outro tanto cabe afirmar da carpintería exterior. Aconséllanse os verdes, ocres, brancos, roxos e azuis.

Recoméndase que o dimensionado dos ocós exteriores estea presidido por criterios de racionalidade e normalización, para que o seu tratamento e disposición nas fachadas axude a unha equilibrada composición das mesmas.

Os ocós das ventás deberán ter forma cadrada ou rectangular. Mais neste caso, o lado vertical -xamba- deberá ser sempre máis longo co horizontal -lintel-. Cando se pretenda obter un oco rectangular de maior lonxitude no sentido horizontal (agás no caso dos núcleos rurais tradicionais, en que non se poderán acadar ocós desta proporción en ningún caso, mais tamén será aplicable esta limitación no caso dos edificios catalogados -a non ser que os ocós desta proporción sexan inherentes a tipoloxía orixinal do edificio-), terá que ser coma resultado de xustapoñer dous ou máis ocós cadrados ou acusadamente verticais, debendo quedar constancia destas proporcións na división xeral primaria da carpintería. Non se fixan proporcións para os ocós das portas, nin para as ventás nos casos concretos en que a altura de fachada dispoñible é moi limitada (por exemplo nos sotos).

## 5. Paredes medianeiras.

En calquera clase de solo, as paredes medianeiras que queden ou vaian a quedar ao descuberto (no momento de se realizar a construción ou unha vez rematada esta), deberán tratarse con materiais de cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada (e para edificios en calquera caso deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 4.7.8 da presente normativa). Cando menos irán enfuscadas e pintadas.

## 6. Corpos voados.

1. Só se permitirán os corpos voados seguintes:

- a) **Abertos:** balcóns que delimiten un volume aberto ao exterior por algunha das súas caras ou parte das mesmas.
- b) **Acrystalados:** Saíntes pechados nos que os elementos de peche estean constituídos, coma mínimo, por un 60 % de superficie acristalada. Recoméndanse as galerías e miradoiros e desaconséllanse os muros-cortina.
- c) **Aleiros, cornixas, etc.**

2. Non se permitirán os voos compactos.

3. A efectos de computo de edificabilidade estes tipos contabilizarán do seguinte xeito:

- a) Abertos: 1/4 da súa superficie.
- b) Acrystalados tipo galería ou miradoiro: 1/3 da súa superficie.
- c) Acrystalados tipo muro-cortina: 100 %.

4. Materiais dos corpos voados: Para o entramado resistente de galerías, miradoiros, etc. recoméndase a madeira mais tamén se autorizan outros materiais, tales coma o ferro, aluminio, formigón prefabricado...; en calquera caso, teñen que ser pintados, lacados ou coreados mercé a calquera produto ou sistema, prohibíndose a madeira vernizada e o aluminio na súa cor natural.

5. Os materiais dos antepeitos para os balcóns, solainas ou corredores poderán ser de pedra, ladrillo revestido e pintado e materiais semellantes. As varandas poderán ser de madeira, ferro ou ferro fundido. No caso de que se empreguen outros materiais terán que ser pintados tal e coma se dixo no parágrafo anterior para as galerías.

6. En todo caso nas vivendas cumprírase o establecido nas *NHV*.

## 7. Entrantes.

1. En Planta baixa permítense os seguintes tipos:

- Pórticos ou soportais paralelos á liña de fachada.
- Pasadizos perpendiculares ou oblicuos (con ángulo superior a 60° verbo da liña de fachada).

2. Por riba da Planta baixa só se permiten terrazas cubertas.

3. En todo caso nas vivendas cumprírase o establecido nas *NHV*.

## 8. Cubertas da edificación.

Soamente se autorizarán cubertas a unha, dúas e catro augas para os edificios exentos e a unha, dúas, tres ou catro augas para os acaroados, agás no suposto de que na Ordenanza específica se permita a construción de cubertas planas.

Os faldróns terán que ser de igual pendente e terán que se atopar, sempre que a aplicación da ordenanza o permita, nunha liña -cumieira- ou nun punto -cumio-.

Recoméndase o emprego de calquera tipo de tella de barro cocido como material de cubrición. Para poder autorizar o emprego doutros materiais de cubrición terase que demostrar a súa necesidade construtiva e/ou o carácter emblemático -individualizado- da edificación.

Autorízase a construción de lucernarios, clarabois ou ventás fixas e practicábeis sobre da cuberta, sempre e cando non troquen a pendente da mesma, aínda que se sitúen en distinto nivel ao do resto da cuberta.

As saídas de fumes ou ventilacións forzadas deberán ser tratadas coma acontecía na arquitectura tradicional:

- a) a base de volumes potentes, feitos co mesmo material que o das fachadas;
- b) a base de elementos metálicos lixeiros e móbiles, tipo cataventos.



Todos os elementos que sobresaian do plano das cubertas deberán ficar inscritos dentro da pendente máxima de 45º e non exceder a altura máxima da cuberta permitida, agás os elementos permitidos.

O volume existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou punto de cumio poderase aproveitar, en parte, para usos habitables ou os compatibles coa vivenda, sempre que non se prohiba na Ordenanza específica correspondente.

### **9. Beirados, cornixas e aleiros.**

No remate das fachadas primará a limpeza compositiva e sinxeleza construtiva, podendo completarse con beirados, cornixas ou con outros elementos que deberán xustificarse na composición da mesma, acorde coa configuración do edificio e cos edificios do seu contorno, pero deberá optarse preferentemente polas tipoloxías tradicionais deses elementos na zona, e deberán cumprir co fixado nas Ordenanzas Xerais de volume.

- Os beirados permitiranse soamente como prolongación do elemento cuberta ou como conxunto composto co peitoril, cun voo máximo de 50 cm. medidos horizontalmente desde o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen galerías, miradoiros ou solainas e contado dende o plano do seu cerramento no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.
- No caso de situarse lindeiro cun edificio catalogado ou cunha vivenda tradicional, a dimensión do voo de beirados, cornixas e aleiros, gardando as magnitudes máximas permitidas, axustaranse ao seu respecto, e o seu deseño atenderá a criterios de sinxeleza, veracidade construtiva e coherencia formal e de dimensión co catalogado ou tradicional.
- Serán preferentemente de madeira, prolongando a estrutura de cuberta, permitíndose tamén os elementos de cantería ou fábrica enfuscada e pintada. Prohibense os materiais imitación doutros, se son enfuscados pintaranse da cor do resto dos relevos, se son de madeira, irán pintadas da cor das fiestras ou da galería. En edificios catalogados ou de tipoloxía tradicional, de existir beirados ligados a cornixas ou sobre beirados deberán conservar a súa configuración orixinal e non poderán peraltarse nin cubrirse con tellas, ou que estas, de existir previamente, sexan colocadas cunha disposición distinta á orixinal.

### **4.7.10.3. Regulación dos parámetros tipolóxicos interiores.**

A regulación do presente apartado será de aplicación só nos núcleos rurais (a non ser que se citen expresamente nalgúns apartados concretos outras situacións ou clases de solo).

#### **1. Planta e altura libre de planta.**

Nas Ordenanzas Xerais defínese a altura libre de cada tipo de planta, tanto das que se sitúan por baixo da rasante, como as que se sitúan na rasante ou por riba dela.

#### **2. Portais.**

Os ocos de entrada de portal non terán menos de 1,30 metros de luz. Esta esixencia non se terá en conta nas obras de rehabilitación no caso de que o oco de portal teña menos anchura.

En todo caso nas vivendas serán de aplicación as disposicións recollidas nas *NHV*.

#### **3. Escaleiras.**

Nos edificios que acollan vivenda colectiva e/ou plurifamiliar, as escaleiras terán que ser obrigatoriamente interiores.

Naqueles outros que se dediquen a vivenda unifamiliar permitiranse tamén as escaleiras exteriores, sempre que desemboquen en patín, corredor ou solaina; e só para o suposto de que estea pechado o espazo, situado debaixo da mesma por medio de paramentos verticais situados na súa proxección. Esta regra excepcionalizarase cando os chanzos sexan de pedra, permitíndose xa que logo o seu inserimento nos muros da edificación.

Para os materiais usados nas escaleiras exteriores rexerá todo o dito sobre materiais de cerramento e carpintería.

Amais do anterior dispónse:

- As escaleiras poderán ter tramos rectos ou curvos.
- Permitirase a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios.

- A dimensión mínima do oco central libre será de 0,80 m.
- O ollo terá unha anchura mínima de 0,25 m.

En todo caso serán de aplicación as disposicións recollidas tanto no *CTE* como nas *NHV* nas vivendas.

#### 4.7.10.4. Edificios dedicados a outros usos.

Os edificios para usos que non estean vinculados directamente coas zonas e usos residenciais: industrial, almacéns e instalacións agrícolas e gandeiras de 2ª Categoría, poderán construírse con calquera material consistente; pero no caso de que sexa ladrillo ou bloques de formigón prefabricados, será obrigatorio enfuscalos e/ou encintalos exteriormente, agás se se trata de bloques de acabado de calidade, construídos para estes fins.

No caso de que estes edificios se vaian a situar nos núcleos rurais (no caso de que estivesen permitidos polas ordenanzas correspondentes) deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de materiais, tipoloxías, fachadas e cubertas especificadas no capítulo 4.7.10 para os núcleos rurais, tendo en conta que se se precisa superar o volume máximo das edificacións tradicionais existentes no contorno deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexiónados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio no que se insiren.

#### 4.7.10.5. Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interese, xa existentes.

Para autorizar calquera actuación tendente a conservar, reformar ou ampliar edificios ou construcións tradicionais de calquera tipo que se sitúen nos núcleos rurais, ou ben no catálogo correspondente de bens de interese cultural ou calquera outro nivel protector, os proxectos que as amparen terán que axustarse, ademais de cumprir co resto da normativa edificatoria, aos seguintes criterios:

- Conservación.** Demostrar, previo estudo detallado no que figuren Memoria, Planos e Fotografías que os materiais, cores e técnicas construtivas serán análogas aos existentes.
- Reforma.** Demostrar previo estudo detallado, no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a reforma non afecta a aspectos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais, cores e técnicas construtivas serán semellantes aos das edificacións existentes e/ou compatibles, dende o punto de vista funcional e formal, con eles e co contorno no que a devandita reforma se pretende.
- Ampliación.** Demostrar, previo estudo detallado no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu contorno e que é compatible con aqueles dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, ben por mímese, ben por contrapunto, coidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregadas.

#### 4.7.10.6. Condicións especiais para equipamentos comunitarios nos núcleos rurais.

Poderanse autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando resposta aos parámetros formais actuais e ás condicións medioambientais do asentamento no que se localizan, non cumpran as condicións mencionadas para os núcleos rurais no presente capítulo de condicións tipolóxicas xerais das construcións. Será posible a fragmentación deste volume en varios interconexiónados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías existentes cun aspecto que se asemelle ás agrupacións das edificacións do lugar. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.



#### 4.8. CONDICIÓN XERAIS DE USO.

##### 4.8.1. CONCEPTO E REGULACIÓN DOS USOS.

1. O IOP regula os usos e as diferentes utilizacións dos terreos e as edificacións segundo as actividades que poidan desenvolverse neles.
2. Nos terreos clasificados como Solo Urbano Consolidado a regulación realízase de forma pormenorizada a través das condicións de uso establecidas para cada zona de ordenanza.
3. Para o desenvolvemento dos ámbitos de Solo Urbano Non consolidado, nos que o IOP regula os usos Globais, o planeamento que conteña a Ordenación Detallada desenvolverá ditos Usos axustándose á regulación que a continuación se establece na presente Regulación de usos, por tratarse dunha regulación de carácter xeral para todo o ámbito territorial municipal.
4. En razón da particularidade dalgúns Usos, non asimilable directamente ás condicións propias de zonas de Ordenanza, a presente Regulación de usos inclúe condicións específicas de aproveitamento ou de edificación para os mesmos.

##### 4.8.2. APLICACIÓN.

1. As condicións xerais ou particulares dos usos serán de aplicación:

- Ás áreas reguladas polas ordenanzas particulares do IOP ou dos planeamentos específicos, na forma e circunstancias que para cada un deles establece o IOP,
- Ás áreas de planeamento de desenvolvemento, podendo conter todos eles, se é o caso, determinacións que non desvirtúen os preceptos da presente Regulación de usos.

As áreas de planeamento incorporado deberanse adaptar, na súa interpretación, ós criterios da presente Regulación de usos, non obstante, no caso dos Plans Especiais de Protección estarase ó disposto nos respectivos Plans Especiais. Prevalerán as normas contidas neste plan cando sexan máis restritivas que as contidas nos Plans Especiais de protección aprobados con anterioridade a súa entrada en vigor.

2. Serán de aplicación as condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas establecidas na regulación vixente. Calquera que fose o seu uso, tódalas edificacións deberán axustarse ás condicións establecidas pola *LASB* e o *DAEP* (e o *RASB*, a *OAEP* e todas as demais disposicións que as desenvolvan).

3. As condicións xerais ou particulares dos usos non serán de aplicación ós usos existentes, agás no caso de que se fagan obras que afecten ós elementos ou parámetros que particularmente se regulan na presente Regulación de usos. Aínda nos casos de substitución de usos, en edificacións existentes non serán aplicables as alturas libres dos locais asignadas por razón do uso, pero non se permitirán obras en usos residenciais en edificacións cunha altura inferior a douscentos corenta (240) centímetros de altura libre, nin usos comerciais cunha altura inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

Serán, non obstante, de aplicación nas obras dos edificios en que, polo nivel de intervención, sexa oportuna, e posible, a esixencia do seu cumprimento xeral do réxime de usos.

4. En todo caso deberase cumprir coas esixencias da normativa sectorial que lles fose de aplicación, e en particular as establecidas condicións xerais de Seguridade e Hixiene no traballo, que deberán ser verificadas polos organismos competentes no momento oportuno.

5. As reservas de prazas de aparcadoiro por razón dos usos non serán esixibles nos casos nos que se proxecten obras nos edificios que non sexan de Reestruturación Xeral ou Total.

6. Deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función da entrada en vigor do *CTE* e das *NHV*.

7. Todas as actividades deberán xustificar o cumprimento das condicións de salubridade que lle sexan esixidas pola normativa xeral ou sectorial aplicable, con carácter previo á súa autorización ou á concesión da preceptiva licenza. En concreto, naquelas actividades nas que se prevea a emisión á rede de saneamento de graxas ou sólidos de calquera caste, deberán dispor de arquetas separadoras de graxas e sólidos que sexan precisas (se non se establecen condicións concretas a este respecto na regulación xeral do uso correspondente), denantes da arqueta exterior ao edificio de acometida á rede de sumidoiros municipal, e

deberán garantir o baleirado desas arquetas separadoras de graxas e sólidos coa periodicidade necesaria para a eliminación deses verquidos non incorporables á rede de sumidoiros municipal.

8. Cando na presente regulación de usos se faga referencia a superficies de edificación e non se especifique a que tipo de superficie concreta se refire, entenderase referida á útil.

#### 4.8.3. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN.

1. Nos bens incluídos no Catálogo do presente IOP tan só se permitirán obras tendentes á súa conservación e posta en valor. En consecuencia, o seu uso quedará subordinado a que non se poñan en perigo os valores que lle son propios. Calquera intervención que se pretenda realizar nos bens que se atopan incluídos no *Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia*, requirirán a autorización da Consellería competente en materia de cultura.

2. As obras autorizables en función da clasificación do solo nos contornos ou áreas de protección dos bens que integran o Catálogo do presente IOP, quedarán cauteladas pola autorización previa do organismo competente da Consellería de Cultura e Turismo no que ós usos se refire, sempre e cando ditos bens estean ademais incluídos no *Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia*. No seu caso, a Consellería de Cultura e Turismo determinará as condicións físicas (estéticas e volumétricas) que deben ser requiridas ás construcións e usos para garantir a súa harmonización coas características ou valores dos bens a protexer.

#### 4.8.4. EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO.

Para os efectos da aplicación das regulacións de usos, considérase edificio con uso exclusivo aquel no que tódolos seus locais se destinan ó desenvolvemento de actividades comprendidas no mesmo uso.

No caso de que o réxime de compatibilidades da Ordenanza ou a particular do planeamento correspondente do IOP admita en edificio exclusivo un uso nunha clase, categoría ou tipo concreto, tódolos locais estarán destinados respectivamente ó desenvolvemento das actividades comprendidas en cada un deles.

Os usos asociados non desvirtúan o carácter de uso exclusivo.

Naquelas ordenanzas en que se permitan varios usos non residenciais simultaneamente en edificio exclusivo, entenderase posible a mestura de ditos usos permitidos nun único edificio.

Todo o anterior debe entenderse sen prexuízo de que poidan existir diversos titulares ou propietarios nos distintos locais do edificio, sen que este perda por iso o seu carácter de exclusividade.

#### 4.8.5. DIFERENTES USOS NUN MESMO EDIFICIO.

1. Cando o uso principal estea acompañado doutros, cada un deles cumprirá as especificacións derivadas do seu uso que lle fosen de aplicación.

2. Para a definición das condicións de edificación que correspondesen ó edificio que as albergue, terase en conta o uso que tivese maior superficie útil.

3. Cando nas Ordenanzas de zona ou as ordenanzas particulares dos planeamentos correspondentes se estableza, para usos situados en dúas plantas contiguas, a súa necesaria conexión, entenderase que esta se resolve sempre que estean comunicadas directamente entre si mediante accesos que cumpran as condicións esixidas pola normativa aplicable.

4. Cando se admitan distintos usos no mesmo edificio, cada local deberá ter o tipo de acceso (directamente dende o exterior ou dende espazos comúns ou compartidos por varios usos) que corresponda segundo as condicións xerais do uso específico dese local e a normativa sectorial que sexa de aplicación, tendo en conta as limitacións que poidan derivarse da súa contigüidade a outros usos. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos nin de comercio en plantas situadas sobre vivendas.

5. Cando o réxime de usos compatibles admita usos distintos ao residencial en situacións de plantas inferiores á baixa, primeira e plantas de piso, para a súa admisión, xa sexa como nova implantación ou cambio de uso, clase, categoría, os locais deberán ter acceso compartido ou independente dende o exterior, nos termos que correspondan por razón do uso, ou estarán unidos a locais de uso distinto ao residencial situados en planta baixa. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos nin de comercio en plantas situadas sobre vivendas.



As clases de uso de Terciario-Oficinas en situacións de plantas inferiores á baixa, baixa e primeira, poderán utilizar o mesmo acceso dos edificios residenciais onde se localicen.

#### 4.8.6. CLASIFICACIÓN DOS USOS.

1. A efectos destas Normas Urbanísticas e das que se inclúan nos planeamentos que conteñan a Ordenación Detallada de ámbitos ou sectores, establécense as seguintes clases de usos:

- *Segundo o seu grao de pormenorización:*

1.1. USOS PORMENORIZADOS

1.2. USOS GLOBAIS

- *Segundo o seu estado:*

2.1. USOS EXISTENTES

2.2. USOS PROPOSTOS

- *Segundo o seu réxime de relación:*

3.1. USOS CARACTERÍSTICOS

3.2. USOS COMPATIBLES E COMPLEMENTARIOS

3.3. USOS ASOCIADOS

3.4. USOS TOLERADOS

3.5. USOS PERMITIDOS

3.6. USOS TEMPORAIS E PROVISIONAIS

3.7. USOS PROHIBIDOS

- *Segundo a súa titularidade, tenencia ou aproveitamento:*

4.1. USOS PÚBLICOS

4.2. USOS PRIVADOS

– PRIVATIVOS

– COLECTIVOS

- *Segundo a súa correspondencia co planeamento:*

5.1. USOS FÓRA DE ORDENACIÓN

5.2. USOS FÓRA DE ORDENANZAS

##### 4.8.6.1. Usos Pormenorizados.

1. Están constituídos polo nivel máis desagregado de actividade ou situación da mesma, recollido nestas Normas Urbanísticas. Correspóndense cos que se recollen como constituíntes das Categorias pormenorizadas no Artigo 4.8.7 e constitúen a base da asignación de Usos no Solo Urbano Consolidado recollidos nas Ordenanzas, así como os que se contemplan nos planeamentos que conteñan a Ordenación Detallada, ben sexa o propio IOP, ou os Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan Ámbitos de Solo Urbano Non consolidado. Definen de forma detallada, xunto coas categorías, a específica utilización dos terreos incluídos en cada unha das zonas.

2. Poderán agregarse dous ou máis deles dentro dun mesmo terreo ou edificio, segundo as características da súa definición e as condicións de compatibilidade establecidas.

Serán de aplicación na totalidade do solo do ámbito do IOP, con independencia de cal sexa a clasificación do mesmo.

3. A asignación dun uso pormenorizado a un predio regula:

a) A que usos pode destinarse a nova edificación, a teor do disposto para cada un deles.



b) O réxime de substitución ou continuidade de usos en edificios existentes ou construídos no futuro.

#### **4.8.6.2. Usos Globais.**

1. Fórmanse por agregación ou combinación de Usos Pormenorizados e son os asignados polo IOP a cada unha das diferentes zonas do Solo Urbano Non consolidado.

Esta asignación efectúase con carácter excluínte e corresponderá ós Plans Especiais e Parciais a determinación dos Usos Pormenorizados que deben establecerse, elixidos entre os que se atopan integrados na formación do Uso Global.

2. Co carácter de Usos Globais considéranse os seguintes (recollidos no Artigo 4.8.7 co número de orde 1, 2, 3, 4 e 5):

- Residencial.
- Hoteleiro.
- Terciario-Xeral.
- Industrial.
- Dotacional.

Nalgunhas circunstancias poderán definirse como usos globais algún dos recollidos no artigo citado cos números de orde do 6 ó 10.

O IOP pode establecer limitacións porcentuais dalgúns destes usos, os cales deberán desenvolverse por desagregación en Usos Pormenorizados.

#### **4.8.6.3. Usos Existentes.**

Os usos ou actividades que existisen en edificios, terreos ou instalacións, con anterioridade á vixencia deste IOP teñen a cualificación de uso existente e son aceptados ou recoñecidos segundo a regulación que se establece, en razón da súa concordancia ou discrepancia cos usos propostos, así como as condicións fixadas no Artigo 4.8.2.

#### **4.8.6.4. Usos Propostos.**

Os usos que o IOP asigna ás distintas zonas territoriais calquera que sexa a súa clasificación considéranse usos Propostos para os efectos destas Normas Urbanísticas, ben sexan Pormenorizados ou Globais.

#### **4.8.6.5. Usos Característicos.**

1. Son aqueles usos de implantación prioritaria nunha determinada zona de Ordenanza, e con carácter de Uso Global, en ámbitos, sectores ou áreas do territorio. Por tanto, será o maioritario e servirá de referencia en canto á intensidade admisible doutros usos como fracción, relación ou porcentaxe del.

2. Cando se refira a un edificio, considérase como principal, e a superficie útil do mesmo representa a maior porcentaxe respecto da superficie útil total do edificio, sen contar a correspondente a garaxe- aparcadoiro implantado por esixencias normativas.

#### **4.8.6.6. Usos Compatibles e Complementarios.**

1. Son aqueles que poden coexistir co uso principal ou Característico sen perderen ningún deles as características e efectos que lles son propios.

2. A súa superficie edificada será inferior ou igual ó cincuenta por cento (50%) da superficie edificada do edificio onde se localiza.

3. Para a situación destes usos considéranse como preferentes as localizacións en planta baixa, primeira e inferior á baixa. En calquera caso, cando a implantación ou cambio de uso ou actividade vaia asociada a obras de nova edificación ou reestruturación xeral, ou a obras nas que polo seu nivel de intervención sexa oportuna a esixencia do seu cumprimento, o seu acceso resolverase con independencia do resto dos usos de distinta natureza localizados no edificio.



#### **4.8.6.7. Usos Asociados.**

1. Respecto de calquera Uso Dotacional, sexa Sistema Xeral ou Sistema Local, localizado en parcela de superficie igual ou superior a dúas (2) hectáreas, considéranse como usos asociados aqueles usos posibles, vinculados ó uso principal, que contribúan ó seu desenvolvemento, que quedarán integrados funcional e xuridicamente con aquel.
2. Estes Usos Asociados non poderán supera-lo cuarenta (40) por cento da superficie.
3. Terán carácter de Uso Asociado dentro dos Usos Dotacionais, Clase Sociocultural ou Clase Deportivo, os usos terciarios ou similares, que poderán ser utilizados en aluguer ou concesión administrativa ou calquera outro réxime que non vulnere a titularidade pública. Non se admitirán os usos Residenciais.

#### **4.8.6.8. Usos Tolerados.**

1. Son usos tolerados os usos existentes que, non coincidindo co uso proposto para esa zona, se correspondan con algún Uso Pormenorizado dos previstos no Plan e non se atopen incluídos nalgunha das circunstancias de fóra de ordenación.
2. A condición de uso tolerado permitirá a realización de obras de ampliación ou reforma, dentro dos límites establecidos para o nivel de uso pormenorizado ó que pertenza. Neste suposto, as obras deberán incluír, ademais, as necesarias para cumpri-las especificacións esixidas ó uso correspondente.
3. En todo caso os usos tolerados deberán adaptarse ás especificacións aplicables ó uso básico correspondente, nun prazo máximo de catro anos desde a aprobación do IOP. Esta condición non será aplicable ó uso de vivenda.
4. A supresión da actividade dun uso tolerado será causa de extinción do mesmo, non podendo implantarse de novo nin ser substituído por outro uso que non sexa dos característicos ou compatibles.

#### **4.8.6.9. Usos Permitidos.**

Son usos directamente admitidos nalgunha determinada zona de Ordenanza ou ámbito de ordenación e que puntualmente poden substituí-lo uso principal ou Característico en todo un edificio.

#### **4.8.6.10. Usos Temporais e Provisionais.**

1. Son usos que poden ser permitidos pero suxeitos a limitacións específicas, como os seguintes:
  - a) Usos Temporais
  - b) Usos Provisionais.
2. Son usos temporais os establecidos por prazo limitado ou por tempo indeterminado, revogables a vontade da Administración, en función dos obxectivos da ordenación urbanística.
3. Dentro dos usos temporais defínense os usos esporádicos, que son aqueles que se poden producir para un ou máis días, en espazos públicos ou dotacionais, públicos ou privados, abertos ou cubertos, que deben estar suxeitos a autorización. Poderán corresponder a usos culturais, de espectáculos, políticos ou calquera outros que empreguen espazos ou locais non especificamente destinados a estes usos.
4. Son usos provisionais os que, aínda cando poidan necesitar de obras ou instalacións, sen que houberen de dificultar a execución dos Plans, poden autorizarse con carácter provisional, nos termos dispostos polo artigo 89 da LSG ou disposición que a substitúa.

#### **4.8.6.11. Usos Prohibidos.**

1. Son usos prohibidos aqueles que non admiten as Normas Urbanísticas deste Plan, as Ordenanzas de Plans Parciais ou dos Plans Especiais, os catálogos, as Ordenanzas Municipais ou as disposicións estatais promulgadas en materia de seguridade, salubridade, moralidade ou tranquilidade.
2. A súa determinación como uso prohibido pode quedar establecida ben pola súa expresa definición na zona de que se trate, ou ben pola exclusión ó quedar ausente na relación de usos característicos, complementarios e compatibles en cada zona de ordenación ou grao da mesma.

#### 4.8.6.12. Usos Públicos.

1. Son usos públicos, para os efectos destas Normas Urbanísticas e das contidas nos Plans que desenvolvan o disposto neste IOP, os referentes ós usos e servizos públicos realizados ou prestados pola Administración ou por xestión dos particulares sobre bens de dominio público. Neste último suposto estarán suxeitos ás restricións dos Usos Colectivos regulados no seguinte.

2. Dentro dos públicos compréndense, así mesmo, os realizados pola Administración en bens de propiedade particular mediante arrendamento ou calquera outro título de ocupación.

#### 4.8.6.13. Usos Privados, Privativos ou Colectivos.

1. Son usos privados os que se realizan por particulares en bens de propiedade privada e non están comprendidos no apartado 2 do Artigo anterior. Teñen o carácter de usos privativos.

2. Dentro dos usos privados considéranse como usos colectivos aqueles de propiedade privada pero destinados ó uso público ou semipúblico, basicamente dotacional, e ós que se accede pola pertenza a unha asociación, agrupación, sociedade, club ou organización similar, ou polo abonamento dunha cota, entrada, prezo ou contraprestación análoga.

O mantemento de calquera uso colectivo existente considérase de interese público e utilidade social aínda cando non teña sido recollido como uso proposto. En consecuencia, para a supresión dun uso colectivo ou a súa substitución por outro, calquera que sexa este, esixirase a autorización do Concello, que poderá denegala en razón do interese xeral do mantemento da actividade, ou aplicar, se é o caso, a condición de substitución de usos dotacionais permitida polo Artigo 42.5 da LSG.

#### 4.8.6.14. Usos Fóra de Ordenación.

1. Considéranse fóra de ordenación con carácter transitorio ou definitivo os usos existentes con total incompatibilidade co Plan, entendendo por tales os que se atopen nalgunha das seguintes circunstancias:

- a) Ter declaración expresa de fóra de ordenación polo IOP, ou polo planeamento que no desenvolvemento do mesmo poida redactarse.
- b) Estar afectado ben por outro uso proposto de carácter Global ou Pormenorizado, ou ben polo trazado de viarios, Sistemas Locais ou Xerais, sempre segundo o planeamento aplicable.
- c) Estar en situación de incompatibilidade dentro do mesmo edificio de acordo co regulado nestas Normas Urbanísticas.
- d) Cando os efectos de repercusión ambiental da actividade vulneren as posibles ou admitidas na súa localización ou os niveis máximos regulados nesta Normativa, nas Ordenanzas municipais apropiadas ou en calquera disposición legal de aplicación por razóns de seguridade, salubridade, protección do medio ambiente, moralidade ou tranquilidade, e non poidan ser corrixidos ou adaptados para o cumprimento das condicións esixibles.
- e) Cando se atopen ou se desenvolvan ou nun edificio que teña a condición de fóra de ordenación segundo o artigo 3.4.8.1 desta Normativa, ou nos volumes do edificio suxeitos ó réxime de fóra de ordenación do grao 1º definido no artigo 3.4.8.2 desta Normativa.

2. Terá carácter transitorio a situación de fóra de ordenación cando un uso existente, incluído nalgunha circunstancia das previstas nos puntos c) e d) do apartado anterior, poida regularizar dita circunstancia mediante o establecemento de restricións ou medidas correctoras sobre a intensidade ou forma de uso, adquirindo, en consecuencia, a consideración de uso permitido ou tolerado, e só nese momento poderá concederse unha nova licenza de actividade para a mesma.

O prazo máximo de adaptación para estes usos fíxase en catro anos desde a aprobación do Plan, con independencia dos prazos que poidan esixir as disposicións estatais ou autonómicas na materia.

3. Terá carácter definitivo a situación de fóra de ordenación cando un uso existente estea afectado por algunha das circunstancias previstas no apartado primeiro deste artigo e non poida reuni-las condicións prescritas no apartado segundo.

4. A consideración de fóra de ordenación transitoria ou definitiva dun uso impide tanto a consecución dunha nova licenza de actividade como a autorización de obras de consolidación, aumento de volume, ampliación, modificación ou incremento



do valor de expropiación da instalación (aínda que a edificación non estivese en fóra de ordenación ou fóra de ordenanzas), pero si admite as pequenas reparacións que esixise a hixiene, ornato e conservación.

5. Os usos fóra de ordenación por razón de que o planeamento aplicable teña asignado un uso proposto de carácter dotacional a parcela ou edificio no que se desenvolven aqueles, ademais do exposto no apartado anterior, afectan e deixan fóra de ordenación ós edificios que os conteñan. Estes usos poderán ser extinguidos polo Concello mediante expropiación dentro dos próximos quince anos, en defecto da aplicación de calquera outro sistema de actuación de acordo coa lexislación aplicable.

6. Uns ou outros usos posibles fóra de ordenación poderán mante-la súa actividade, cos condicionantes xa expresados, ata a súa regulación, expropiación ou extinción.

7. Non quedarán fóra de ordenación os usos existentes incluídos en edificios con catalogación integral ou estrutural agás os que o estivesen polos supostos c) e d) do apartado 1 deste Artigo.

8. Así mesmo, exclúese a posibilidade de fóra de ordenación a tódalas vivendas existentes no momento de aprobación do IOP, a menos de manterse incursas nas circunstancias a), b) ou e) do apartado primeiro deste Artigo.

#### **4.8.6.15. Usos Fóra de Ordenanza.**

1. Atoparanse en situación de fóra de ordenanzas os usos que sexan só parcialmente incompatibles co Plan (por non cumprir todas as condicións aplicables a ese uso que establece o IOP, pero sen chegar a considerarse totalmente incompatibles segundo o Artigo anterior 4.8.6.14).

2. Terá carácter transitorio a situación de fóra de ordenanzas cando un uso existente, incluído nalgunha circunstancia das previstas no punto anterior poida regularizar dita circunstancia mediante a realización de modificacións nas instalacións ou nos locais, ou o establecemento de restricións ou medidas correctoras sobre a intensidade ou forma do uso parcialmente incompatible, para adquirir, en consecuencia, a consideración de uso permitido ou tolerado, e só nese momento poderá concederse unha nova licenza de actividade para a mesma.

3. No caso dos usos comerciais, existentes no momento da aprobación do IOP, que non se axusten á regulación xeral por razón das Categorías que se establecen para ditos usos por circunstancias das condicións de superficie, poderán permanecer coa actividade, mentres non haxa transmisión de propiedade, debendo proceder á adaptación das súas instalacións, se fose preciso para axuste do uso.

Nestes supostos poderán autorizarse obras de mellora que inclúan a reordenación de espazos interiores do local, cambiando a relación entre superficies de acceso ó público e de almacén. En instalacións en edificio independente, poderanse autorizar obras que incorporen á súa superficie aqueles espazos que melloren e regularicen as vías de acceso e evacuación existentes ou permitan a xeración doutros novos, sen que se produza un incremento superior ó quince (15) por cento da superficie do local e sala de vendas orixinal.

#### **4.8.7. ESTRUTURA XERAL DE USOS.**

1. As presentes Normas Urbanísticas prevén a seguinte estrutura desagregada de usos, cuxos contidos se desenvolven nos capítulos posteriores da presente Regulación de usos.

## ESTRUTURA DE USOS.

NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRICIÓN	
1	RESIDENCIAL	VIVENDA	1ª	Vivenda unifamiliar.	
			2ª	Vivenda plurifamiliar.	
		RESIDENCIA	3ª	Residencia Comunitaria (Maiores, Relixiosos, Colexios Maiores ou Residencias de Estudantes) e Casas de Hóspedes (ata 10 camas).	
2	HOTELEIRO		1ª	Establecementos cunha superficie maior de 500 m <sup>2</sup> ou capacidade maior a 20 prazas.	
			2ª	Establecementos cunha superficie igual ou inferior a 500 m <sup>2</sup> ou capacidade igual ou menor a 20 prazas.	
			3ª	Establecementos dedicados a turismo rural.	
			4ª	Residencial móbil, campamentos de turismo. Cámping ou acampada con instalacións.	
3	TERCIARIO XERAL	COMERCIO	1ª	Edificios con máis do 60% da súa superficie total destinada a usos comerciais e o resto a outros usos excepto o de vivenda.	
			2ª	Locais comerciais no primeiro soto, semisoto e planta baixa.	
			3ª	Locais comerciais en corredores ou galerías.	
			4ª	Locais situados en edificacións existentes que non procedan da substitución doutros máis grandes no ámbito de Plans Especiais de Protección.	
			OFICINAS	5ª	Actividades administrativas ou burocráticas de carácter basicamente privado.
			RECREATIVO E REUNIÓN	6ª	Locais onde se emita música (tales como discotecas, salas de concertos, karaokes e semellantes) tanto en directo como reproducida.
				7ª	Locais situados en edificacións existentes que non procedan da substitución doutros máis grandes no ámbito de Plans Especiais de Protección.
				8ª	Espectáculos e actividades recreativas. (cines, teatros, circos, auditorios de concertos, etc) Con asentos fixos.
				9ª	Todos os demais usos (bares, cafés, tabernas, pubs, restaurantes, sas de xogos e semellantes).
4	INDUSTRIAL		1ª	Actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.	
			2ª	Actividade compatible coa vivenda no interior de zonas de uso residencial.	
			3ª	Actividade admitida en zonas mixtas con alta porcentaxe de industria.	
			4ª	Actividade non admitida á beira da vivenda, pero sí limítrofe con outros usos industriais.	



NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
5	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	1ª	Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 150 m <sup>2</sup>
			2ª	Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 150 m <sup>2</sup>
		SOCIOCULTURAL	3ª	Centros culturais, museos, bibliotecas e auditorios.
			4ª	Salas ou locais en baixos comerciais con fins culturais (Exposicións, conferencias, etc)
		ASISTENCIAL	5ª	Centros de servizos sociais (sen residencia colectiva). Centros de día, garderías, etc
			6ª	Centros de servizos sociais (con residencia colectiva). Residencia de maiores, centros de acollida infantil e adultos, desintoxicación, etc
		SANITARIO	7ª	Establecementos sen internamento (titularidade pública ou privada). Clínicas, ambulatorios, consultas, laboratorios, enfermerías, tratamentos.
			8ª	Establecementos sanitarios con internamento (titularidade pública ou privada). Hospitais, clínicas e sanatorios.
			9ª	Establecementos veterinarios (titularidade pública ou privada).
		DEPORTIVO	10ª	Locais destinados á práctica e ensino do deporte e a cultura física.
			11ª	Espazos e locais para a práctica deportiva ó ar libre ou baixo cuberta sen espectadores.
			12ª	Espazos e locais para a práctica deportiva ó ar libre ou baixo cuberta con espectadores
		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	13ª	Actividades administrativas ou burocráticas de carácter público.
		RELIXIOSO	14ª	Locais e edificios destinados ao culto.
		FUNERARIO	15ª	Velatorios
			16ª	Tanatorios
			17ª	Cemiterios
		SERVIZOS PÚBLICOS	18ª	Abastecemento alimentario
			19ª	Mantemento e limpeza municipal.
			20ª	Seguridade cidadá.
			21ª	Defensa e Xustiza
			22ª	Outros
			TURÍSTICO	23ª
6	GARAXE APARCADOIRO		1ª	Garaxe-aparcadoiro en planta baixa, semisotos, sotos e segundos sotos.
			2ª	Garaxe-aparcadoiro en parcela interior, patios de cuarteirón e espazos libres privados.
			3ª	Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.
			4ª	Garaxe-aparcadoiro en edificio existente no ámbito de Plans Especiais de Protección.
7	AGROPECUARIO		1ª	Espazos e construcións pequenos, independentes ou anexos a outras construcións, tales como hortas, pequenos eixidos ou "saídos", adegas, alprendes, cortes, hórreos, galiñeiros, pombais, palleiras, etc
			2ª	O resto dos espazos agrogandeiros, e forestais sen limitación de tamaño e as construcións illadas dedicadas a

NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
				este fin, tales como: silos, instalacións gandeiras sen réxime de estabulación, etc
8	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS			Áreas extractivas dos solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terras, áridos e explotacións de canteiras.
9	ESPAZOS LIBRES	ESPAZOS. LIBRES-	1ª	Espazos libres públicos
		ZONAS. VERDES	2ª	Áreas axardinadas
			3ª	Áreas de xogos infantís
			4ª	Parque urbano
			5ª	Espazos libres privado
		PROTECCIÓN	6ª	Protección de vías rodadas.
10	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS			Infraestruturas e servizos urbanísticos básicos.
11	TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN	REDE VIARIA	1ª	Peonil
			2ª	Rodada de coexistencia
			3ª	Rodada de separación de tránsitos.
			4ª	Estacionamentos na vía pública.
		SERVIZOS PÚBLICOS	5ª	Estacións ou Intercambiadores de modos de transporte
			6ª	Estacións de servizo.
			7ª	Servizos do automóbil. Locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.
		CENTROS BÁSICOS	8ª	Centros básicos no sistema de Transporte.



#### 4.8.8. USO RESIDENCIAL.

1. Comprende os espazos e dependencias destinados ó aloxamento humano en forma permanente.
2. Dentro do uso residencial, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

##### 4.8.8.1. Clase Vivenda.

###### 1. Definición.

Defínese coma vivenda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

###### 2. Clasificación.

Distínguense dúas categorías:

**Categoría 1ª: Vivenda unifamiliar.** É a situada en parcela independente, en edificio illado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente dende a vía pública.

**Categoría 2ª: Vivenda plurifamiliar ou colectiva.** É a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común dende a vía pública.

###### 3. Condicións.

1. As condicións que se sinalan para o uso residencial serán de aplicación en obras de nova edificación ou de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento. Todo iso sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial que resulte de aplicación.
2. Serán de obrigado cumprimento as disposicións da *LASB* e do *RASB* que a desenvolve; das *NHV* e o *CTE* (ou normativas que as complementen ou substitúan); e todas aquelas que en cada momento fixen as disposicións de carácter xeral ou sectorial que se aproben.
3. As vivendas protexidas estarán suxeitas, no que concirne a condicións de programa e proxecto, ás disposicións que se regulen desde a Administración correspondente.

##### 4.8.8.2. Clase residencia.

###### 1. Definición.

É o uso que corresponde a aqueles edificios de servizo ao público que se destinan a residencia comunitaria, ou espazo edificado para residencia permanente, sobre única parcela onde os habitantes non teñen a condición de familia, entre os que se atopan as residencias de anciáns, as residencias de relixiosos, os colexios maiores, etc.

###### 2. Clasificación.

**Categoría 3ª.** Residencia Comunitaria, de anciáns (sen servizos sociais externos), de relixiosos, colexios maiores ou residencias de estudantes, etc. Dentro desta categoría tamén encádranse as casas de hóspedes cun límite de ata dez (10) camas, considerándose por riba deste límite como uso hoteleiro.

###### 3. Condicións.

As condicións de edificación serán análogas ás da Categoría 2ª Vivenda plurifamiliar ou colectiva agás que na Zona de Ordenanza correspondente ou nun planeamento de desenvolvemento se establecese o contrario.

Complementariamente serán de aplicación as condicións que correspondan ó Uso Hoteleiro nas súas Categorias 1ª e 2ª.



#### 4.8.8.3. Condicións xerais do uso de vivenda ou residencial en relación as NHV.

Respecto do cumprimento das **determinacións do uso de vivenda** nas *NHV*, segundo dispón o seu art. 2, serán de aplicación para as vivendas de nova construción, así como as que se amplíen, renoven ou rehabiliten no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia. Todo iso sen prexuízo do disposto nos artigos dos capítulos 4, 5 e 6 das *NHV* respecto das excepcións na súa aplicación.

Por tanto, cando na presente normativa se determine que se aplicarán as condicións das *NHV*, referirase a aplicación respectiva en cada clase ou categoría de parámetro (e no seu caso nas casuísticas particulares ou posibles excepcións), dependendo do caso concreto no que teñan que aplicarse esas condicións das *NHV*.

De calquera xeito, e dada a estrutura organizativa das *NHV*, que difire da necesaria para un IOP, trataremos de conxugar ambas para a súa correcta exposición sen contradicións normativas, e para iso recollemos no seguinte cadro o esquema organizativo das *NHV*, facendo fincapé (sinálanse en negra no cadro) naqueles aspectos de maior incidencia urbanística no que se refire ao IOP (que nalgúns casos vai a conter maiores esixencias ou pormenorizacións que as *NHV*), e que por tanto se van a desenvolver máis ou establecer condicións máis restritivas no IOP, e no resto dos temas realizarase unha simple remisión ao establecido nas *NHV* nas súas posibles variantes de aplicación.

	Grupo de parámetros
<b>A. VIVENDA</b>	<b>I.A.1 Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade</b>
	<b>I.A.2 Condicións espaciais</b>
	I.A.3 Condicións dimensionais, funcionais e dotacionais
	<b>I.A.4 Dotación mínima de instalacións na vivenda</b>
	<b>I.A.5 Salubridade</b>
<b>B. EDIFICIO</b>	<b>I.B.1 Condicións do edificio en relación co espazo exterior</b>
	I.B.2 Patios interiores
	<b>I.B.3 Espazos comúns</b>
	I.B.4 Rochos
	<b>I.B.5 Garaxes colectivos</b>
	<b>I.B.6 Dotación de instalacións</b>

Nos seguintes apartados iranse desenvolvendo as condicións aplicables agrupadas en función deste esquema básico (vivenda e edificio).

#### 4.8.8.4. Condicións da vivenda en relación as NHV.

##### 4.8.8.4.1. Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade nas vivendas.

1. O esquema organizativo e as condicións básicas normativas do apartado I.A.1 do anexo das *NHV* se considerarán de aplicación con carácter xeral na presente normativa, coas matizacións que se engaden nos seguintes puntos do presente artigo.

2. Nas edificacións tradicionais dos núcleos rurais, e nas edificacións catalogadas por este IOP, os parámetros relativos ás súas dimensións establecidas neste Capítulo poderán, xustificadamente, ser adaptados para axustalos ás singularidades das mesmas a fin de manter ou preservar, se é o caso, as súas especiais características tipolóxicas. Non obstante, todo iso farase coa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, nos casos no que estean incluídos no *Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia*.

3. Con independencia do esixible cumprimento das *NHV* nas súas variantes de aplicación xa comentadas, ou disposicións que a complementen ou substitúan, considéranse condicións xerais, para tódalas Categorias, as seguintes:



## A.- Vivenda exterior e seguridade.

1. Toda nova vivenda deberá ser exterior a efectos de condicións ambientais e de seguridade. Entenderase que unha vivenda é exterior cando teña un fronte exterior mínimo á rúa ou patio de cinco (5) metros de lonxitude con ocos de luz e ventilación, e que polo menos o estar, estar-comedor ou estar-cociña teñan iluminación natural e relación co exterior a través de rúas, espazos libres e prazas (todos de carácter público) ou patios de cuarteirón (de carácter privado) onde sexa posible a inscrición dun círculo de diámetro H, sendo esta a altura do edificio máis desfavorable do espazo (coas precisións que a este respecto se establecen máis adiante para as diferentes tipoloxías edificatorias), sempre que esa estancia cumpra as condicións de iluminación natural e ventilación dos apartados seguintes. Dita estancia terá as condicións dimensionais e a superficie mínima esixida nas *NHV* segundo a superficie ou número de dormitorios da vivenda e nela poderá inscribirse un cadrado de lado igual ou maior de tres metros e trinta centímetros (3,30), en contacto polo menos nun punto do paramento no que se sitúa o oco de luz e ventilación.

2. Os ocos das estancias que determinan a condición de vivenda exterior deben acadar as seguintes condicións, segundo as tipoloxías edificatorias:

1. Para todas as **tipoloxías abertas ou unifamiliares** (agás nos casos dos cascos históricos ou áreas protexidas con regulación específica), os ocos deberán recaer, con carácter xeral a algún dos seguintes espazos:

a) A vía pública ou espazo libre de uso público.

b) A espazo privado do ámbito da parcela (onde sexa posible a inscrición dun círculo de diámetro H, sendo esta a altura do edificio máis desfavorable do espazo, e como mínimo cun diámetro de dez (10) metros), situado sobre o plano horizontal trazado na cota do nivel do solo da peza considerada, pode ser:

- Resultante das condicións de posición do edificio en edificacións illadas ou en bloques abertos, coas condicións das ordenanzas correspondentes.
- Resultante das condicións de posición en vivendas unifamiliares pareadas ou acaroadas segundo regulación das ordenanzas.

2.- En **tipoloxía de Couzada Pechada**:

a) Directamente a vía pública ou espazo libre de uso público.

b) A espazo privado de patio de couzada, coas seguintes condicións:

- Os espazos de patio de couzada, privados ou públicos, deberán ter unha superficie igual ou superior a douscentos (200) metros cadrados e poderá inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro tanxente ó plano de fachada interior no que se atope o oco da peza considerada. Dito diámetro poderá reducirse, ata un mínimo de dez (10) metros, sempre que a superficie do espazo do patio de couzada se incremente proporcionalmente á diminución do diámetro, e sempre que o diámetro do círculo inscristible sexa superior a 0,7 veces a altura do edificio de que se trate ou do edificio enfrontado coa peza considerada, medida esta en relación con dita peza.
- A distancia desde o eixo do oco de dita peza á fachada interior do edificio oposto será igual ou superior á metade da altura de coroación do corpo de edificación no que se sitúa a mesma.
- O espazo poderase configurar conxuntamente con ámbitos de parcelas lindeiras, establecéndose un réxime xurídico que garanta o mantemento das condicións anteriores. Este réxime deberá constar no outorgamento de licenza e inscribirse no Rexistro da Propiedade.
- En todo caso deberá cumprí-las condicións das *NHV*.

3.- En edificacións **en Aliñación de Rúa ou entre medianeiras**:

a) Directamente a vía pública ou espazo libre de uso público.

b) A espazo privado de fondo de couzada, coas seguintes condicións:

- Estar separado do lindeiro da parcela unha distancia mínima de tres (3) metros.
- Ter garantido que calquera edificación que poida realizarse nas parcelas lindeiras, en aplicación das ordenanzas que puideran corresponderlles, quedará a unha distancia tal que permita a inscrición dun círculo de diámetro H, sendo esta a altura do edificio máis desfavorable do espazo).

- No caso de que por condicións da couzada a construción poida configurarse como couzada pechada, serán de aplicación as condicións do punto 2 anterior.

A respecto da consideración de vivenda exterior, son de aplicación os artigos 4º e 5º das *NHV*, sobre o contido do planeamento de desenvolvemento (onde se defina a ordenación detallada), e no seu caso dos proxectos, nos termos que son de aplicación directa de *dito Decreto*, e para todo o contido deste apartado A, cando se trate de obras de nova planta, ampliación, renovación, rehabilitación ou reestruturación xeral. Deberán incluí-la xustificación literaria e gráfica das condicións anteriores, con análise das edificacións existentes ou posibles que poidan afectar á condición de vivenda exterior, de acordo co definido ao respecto neste apartado A.

#### **B.- Condicións de iluminación, ventilación natural e relación co exterior.**

Mantéñense as establecidas nas *NHV*.

#### **C.- Condicións de posición.**

1. Non se permite o uso residencial en posición baixo rasante, sexa a planta soto ou semisoto.

Nestas plantas unicamente se permitirán dependencias de servizo da vivenda, en calquera das categorías, pero en ningún caso estancias nin dormitorios.

2. Para a Clase Vivenda, Categoría 1ª, naquelas ordenanzas que expresamente o autoricen, admitirase en plantas que son inferiores á baixa na aliñación de rúa, pero que por razón da pendente do terreo estean por riba da rasante do mesmo na parte posterior ou lateral do edificio, ou no caso do semisoto só poderá admitirse este uso naquela parte desta planta que poida ser considerada sobre rasante e cumpra ademais as condicións para non ser excluída do uso de vivenda, segundo a definición que para os usos do semisoto se recolle no artigo 4.3.6.

##### *4.8.8.4.2. Condicións espaciais, dimensionais, funcionais e dotacionais.*

Mantéñense as establecidas nas *NHV*, coas particularidades que se establecen no artigo 4.3.6 da presente normativa a respecto do aumento (sobre os mínimos das *NHV*) da altura interior das plantas baixas das edificacións residenciais.

##### *4.8.8.4.3. Condicións das instalacións e salubridade nas vivendas.*

1. As instalacións das vivendas (saneamento, augas pluviais e residuais, auga corrente fría e quente, enerxía eléctrica, calefacción, aire acondicionado, evacuación de fumes e gases, ventilación, gas, telefono, telecomunicación, antenas, etc) deberán cumprir as condicións establecidas nos regulamentos correspondentes vixentes en cada materia e na regulación xeral da edificación en función dos usos a desenvolver nela.

2. Ademais deberanse cumprir as condicións particulares establecidas en cada materia na presente normativa, principalmente con carácter xeral nos distintos puntos do artigo 4.4.3.1.6 e xa con carácter particular nos núcleos rurais no artigo 7.2.2.

3. En todo caso deberanse cumprir-las condicións das *NHV*.

#### **4.8.8.5. Condicións do edificio en relación as *NHV*.**

##### *4.8.8.5.1. Condicións do edificio en relación co espazo exterior.*

Mantéñense con carácter xeral as establecidas nas *NHV*, coas particularidades que se establecen na presente normativa a respecto dos voos e outros elementos exteriores das edificacións.

##### *4.8.8.5.2. Condicións dos espazos comúns.*

1. Mantéñense con carácter xeral as establecidas nas *NHV*, coas particularidades que se establecen na presente normativa a respecto dalgúns dos elementos dos espazos comúns e as que se citan nos puntos seguintes .

2. As escaleiras de uso público do edificio cumprirán ademais das establecidas nas *NHV*, as condicións seguintes:

- a) En escaleiras de interior dunha vivenda unifamiliar ou dúplex, enténdese por dúplex unha vivenda que dentro dun edificio de vivenda multifamiliar se desenvolve ocupando total ou parcialmente máis dunha planta



comunicadas entre si, poderán ter menores anchos, maiores pendentes e mesetas partidas ou compensadas. En tódolos demais casos prohíbense expresamente as mesetas en ángulo partidas ou compensadas, cando sexan de tramos rectos.

b) Cumprirán en todo caso as condicións do *CTE* e as restantes condicións xerais das escaleiras recollidas no Artigo 4.6.1.4. que non contradigan as específicas deste uso.

3. As condicións do ascensor cumprirán o establecido no Artigo 4.5.12.

4. Cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo *CTE*.

#### 4.8.8.5.3. *Condicións dos patios interiores e rochos.*

Mantéñense as establecidas nas *NHV*.

#### 4.8.8.5.4. *Condicións dos garaxes colectivos.*

1. Toda edificación de nova planta, destinada exclusiva ou parcialmente ó uso residencial, deberá contar polo menos co número mínimo de prazas de aparcadoiro que indiquen as condicións particulares de ordenanza ou ámbito establecidas na presente normativa que sexan de aplicación.

2. Os garaxes-aparcadoiros deberán cumprir-las condicións do Capítulo 4.8.13 destas Normas que non contradigan o establecido nas *NHV*.

3. Naqueles supostos nos que nunha parcela ou finca se atopasen restos arqueolóxicos que houbera que conservar, a disposición do garaxe aparcadoiro deberá adaptarse para garanti-la súa conservación.

4. Os garaxes colectivos adaptaranse as condicións establecidas nas *NHV*, salvo que por razón de conflitos con outras lexislacións ou ámbitos de protección (como o sinalado no punto anterior), ou polo establecido nas condicións particulares de ordenanza ou ámbito fose imposible acadar esas condicións.

#### 4.8.8.5.5. *Condicións de servizos e instalacións dos edificios.*

1. As instalacións dos edificios (saneamento, augas pluviais e residuais, auga corrente fría e quente, enerxía eléctrica, calefacción, aire acondicionado, evacuación de fumes e gases, ventilación, gas, telefono, telecomunicación, antenas de comunicacións, etc) deberán cumprir as condicións establecidas nos regulamentos correspondentes vixentes en cada materia e na regulación xeral da edificación en función dos usos a desenvolver nela.

2. Ademais deberanse cumprir as condicións particulares establecidas en cada materia na presente normativa, principalmente nos distintos puntos do artigo 4.4.3.1.6.

3. En todo caso deberanse cumprir-las condicións das *NHV*.

### 4.8.9. USO HOTELEIRO.

#### 1. Definición.

É o uso que corresponde a aqueles edificios de servizo ao público que se destinan ao aloxamento temporal. Considéranse incluídos neste uso os apartahoteis e semellantes.

#### 2. Clasificación.

Independentemente da categoría funcional que se lle outorgue por parte da regulación sectorial aplicable, no presente P.X.O. establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecementos cunha superficie maior de 500 m<sup>2</sup> ou cunha capacidade maior de 20 prazas.

**Categoría 2ª.** Establecementos cunha superficie igual ou inferior a 500 m<sup>2</sup> e ≤ 20 prazas.

**Categoría 3ª.** Establecementos dedicados a turismo rural.

**Categoría 4ª.** Establecementos dedicados a Campamentos de Turismo, Cámping ou Acampada con instalacións e acomodo de residenciais transportables e temporais, directamente relacionadas cos usos turísticos con fins de lecer, cultural, etc.

### 3. Condicións.

Amais das condicións vixentes, os locais cumprirán coas dimensións e condicións que lle fosen de aplicación, das fixadas para Uso de Vivenda.

Na categoría 4ª soamente se autorizarán os establecementos para este fin que, cumprindo coas esixencias da Normativa xeral e específica, teñan obtido a correspondente autorización da administración sectorial competente.

Na categoría 3ª será prioritaria (aínda que non exclusiva) a súa realización en edificacións existentes, sobre todo as tradicionais, e neste caso, será obrigado que, con carácter previo se teña levado a cabo no edificio a rehabilitación ou restauración pertinentes. Se permitirá este uso tamén como opción secundaria nos edificios de nova construción (que se poderán utilizar tamén para ampliación das edificacións ou instalacións existentes).

### 4. Aparcadoiro.

Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para este uso, disporase de 1 praza de aparcadoiro. Nos establecementos con capacidade superior a 10 prazas, por cada 2 prazas, disporase de 1 de aparcadoiro.

Na categoría 4ª deberase dispor de 1 praza de aparcadoiro por cada 10 prazas de cámping.

No excepcional suposto de que se pretenda implantar un uso das categorías 2ª ou 3ª en edificacións existentes nas que os aparcadoiros existentes (ou que non exista ningún) non acaden os rateos citados, e sexa imposible a ampliación do nº de prazas (ou a súa habilitación ou construción en caso de que non existan) no edificio ou na parcela, poderanse acadar rateos inferiores aos esixidos, chegando mesmo a non construír ningunha praza de aparcadoiro, se as condicións da edificación existente ou da parcela o imposibilitan en condicións normais ou asumibles de custo por cada praza de aparcadoiro, pero nestes casos deberase garantir que se dispón desas prazas nun edificio próximo, ou en caso excepcional no espazo público próximo. Todas estas circunstancias excepcionais deberán xustificarse detalladamente nos proxectos de rehabilitación ou de actividade na edificación de que se trate, e serán comprobados especificamente polos servizos técnicos municipais.

#### 4.8.10. USO TERCIARIO XERAL.

##### 4.8.10.1. Clase Comercio.

###### 1. Definición.

Enténdese por uso comercial a actividade desenvolvida en calquera local, que supoña a compravenda ao por menor ou permuta de mercadorías.

###### 2. Clasificación.

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

**Categoría 1ª.** Edificios con máis do 60 % da súa superficie total destinada a usos comerciais.

**Categoría 2ª.** Locais comerciais no primeiro soto, semisoto e planta baixa.

**Categoría 3ª.** Locais comerciais en corredores ou galerías.

**Categoría 4ª.** Locais situados en edificacións existentes que non procedan da substitución doutros máis grandes no ámbito de Plans Especiais de Protección.

###### 3. Grupos en función da superficie construída.

En función da superficie construída de uso comercial os establecementos distinganse nos seguintes grupos:

GRUPO A.- Superficie construída total < 100 m<sup>2</sup>.

GRUPO B.- Superficie construída total ≥ 100 m<sup>2</sup> < 300 m<sup>2</sup>.



GRUPO C.- Superficie construída total  $\geq 300 \text{ m}^2 < 750 \text{ m}^2$ .

GRUPO D.- Superficie construída total  $\geq 750 \text{ m}^2$ .

#### 4. Condicións dos locais.

Os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

1. A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderán servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
2. No caso de que no edificio se dean usos residenciais, deberán dispoñer estes de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

O número de portas do local con saída directa ás vías públicas, así como o seu ancho e o das vías de evacuación regulamentaranse polo *DB-SI Seguridade en caso de incendio*, recollido no CTE.

As portas de saída ao exterior abrirán no sentido da saída, salvo que non sexa necesario, de acordo coa norma de protección contra incendios *DB-SI Seguridade en caso de incendio*.

No caso de realizarse un cortaventos, as portas que o conforman abrirán no sentido da saída.

Caso de necesitar dúas saídas, por superar unha ocupación habitual de 100 persoas, unha delas considerárase como SAÍDA DE EMERXENCIA, debendo cumprir cos requisitos esixidos polos artigos 6 e 7 da sección SI 3 do *DB-SI Seguridade en caso de Incendio*.

3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal, senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ao lume.
4. Os comercios que se establezan no nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleira con ancho mínimo de 1 metro.

Agás en edificacións tradicionais ou catalogadas existentes, as alturas mínimas libres interiores entre o chan rematado e o teito, en función dos grupos establecidos segundo o tamaño, serán as seguintes:

GRUPO A.....2,50 m.

GRUPO B.....2,65 m.

GRUPO C.....2,80 m.

GRUPO D.....3,20 m.

No caso de existir elementos gradados ou decorativos nalgún punto do local, estas alturas poderanse reducir ás seguintes dimensións, sempre que a súa superficie non supere o 30 % da superficie útil do mesmo:

GRUPOS A e B.....2,35 m.

GRUPOS C.....2,50 m.

GRUPOS D.....2,80 m.

No caso de edificacións existentes nas que se pretenda un cambio de uso e a altura do local non acade estes mínimos (libres totais ou puntuais), permitiranse excepcional e xustificadamente as alturas do Grupo inmediatamente anterior.

En calquera caso, o aforo destes locais fíxase de acordo cos “estándares” indicados polo artigo 2 da sección SI 3 do *DB-SI Seguridade en caso de Incendio*, que, en ningún caso, poderán superarse. O volume calculado en función da ocupación anterior, será como mínimo de  $4,00 \text{ m}^3$ /persoa.

5. As escaleiras de servizo ao público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1,2 metros, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 m.

No que respecta ao seu trazado e características construtivas, axustaranse ao disposto nos artigos 4 e 5 da sección SI 3 do *DB-SI Seguridade en caso de Incendio* e das disposicións que lle sexan de aplicación recollidas no *DB-SU Seguridade de Utilización*.

6. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m<sup>2</sup> de espazo destinado ao público: 1 inodoro e un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> máis ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo. Esta proporción poderase reducir proporcionadamente cando se xustifique unha baixa densidade de ocupación de usuarios respecto da superficie do local por razón do seu uso (comercio de elementos voluminosos como mobiliario, vehículos e similares). A partires dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.
7. Nos locais comerciais que formen un conxunto, coma acontece nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación ou Pasaxes Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.
8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. Se só ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.
9. Os locais comerciais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> e/ou un volume mínimo de 20 m<sup>3</sup>. Amais, dotaranse de aseos independentes para homes e mulleres en cantidade non inferior a 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavabo e 1 ducha por cada 20 traballadores ou fracción superior a 3.
10. A respecto das instalacións cumpriranse as seguintes condicións:
  - Cumpriranse con carácter xeral as condicións de protección contra o lume: o *DB-SI* ou as sectoriais aplicables a este respecto. Disporán das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción do lume, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o Concello.
  - Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente ao lume. As características dos ditos materiais serán tódalas que eviten a emisión ao exterior do edificio de rúidos a intensidades superiores ás establecidas na lexislación sectorial ou nas Ordenanzas.
  - As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
  - Esixirase a presentación detallada e adaptada á lexislación aplicable das instalacións de iluminación, acondicionamento de aire e a evacuación de gases, fumes, gases quentes ou vapores, cheiros, po, etc, que deberán ser aprobados polo Concello nas condicións esixidas pola normativa vixente, quedando estas instalacións sometidas a revisión denantes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen axeitadamente, en tanto non se tomen as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.
  - Nos locais que poidan emitir fumes ou vapores molestos para os viandantes ou para os habitantes do edificio, tales como tinturerías ou semellantes, estará prohibida a súa evacuación directa a fachadas ou a patios, sendo obrigada a súa condución directa ata a cuberta do edificio.
  - Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e aos viandantes a supresión de molestias, rúidos e vibracións, etc. A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral, terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a tenor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e tecnicamente precisos para evitar molestias.
11. No que atinxe ao nivel de rúidos, será de aplicación o disposto no Cadro de Compatibilidades de usos industriais para a primeira categoría, se o local forma parte dun edificio onde tamén hai vivendas ou en local situado entre medianeiras con outro(s) onde se dá ese uso. Nos edificios exentos será de aplicación o disposto na categoría 2ª do cadro citado.
12. Se algún dos parámetros anteriores non se pode cumprir en locais da categoría 4ª ou en locais xa existentes (que non procedan da subdivisión de locais máis grandes) en edificios de antigüidade superior a 40 anos en calquera outra categoría por imposibilidade física do local ou por razón da protección a que este sometido o edificio e sempre que se cumpran as condicións mínimas de seguridade da *CTE-DB-SI* ou do *LAIA* (no seu caso) poderase eximir do seu cumprimento, sempre que se xustifique convenientemente e os servizos técnicos municipais estimen que se cumpran as condicións mínimas de seguridade e salubridade aplicables.
13. No deseño dos locais estarase ao disposto no *DAEP*, a *LASB* e o *RASB* que a desenvolve, en función do seu uso e tipoloxía e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.



## 5. Aparcadoiro.

1. Disporase de 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos ou fracción dedicados ao uso comercial, a partires:

- Dos 150 m<sup>2</sup> en categoría 1ª.
- Dos 200 m<sup>2</sup> en categoría 2ª e 4ª (neste último caso se o edificio non dispón -ou non pode dispor pola normativa que lle sexa de aplicación- de garaxes non será obrigada a súa aplicación).
- Dos 300 m<sup>2</sup> e/ou de oito ou máis establecementos, en categoría 3ª.

Excepcionalmente, cando se pretenda o cambio de uso de pequenos locais (menos de 200 m<sup>2</sup>) en edificacións existentes que xustifiquen a imposibilidade de acadar aparcadoiros, non serán esixibles.

2. Nas categorías 1ª e 3ª, en tódolos casos, e na 2ª, cando a superficie total dos locais, incluídas as súas dependencias, excedan os 1.000 metros cadrados, disporán no interior da parcela, ademais dos aparcadoiros obrigatorios, de espazos expresamente habilitados para as operacións de carga e descarga dos vehículos de subministración e reparto, cun número de prazas mínimo  $\geq$  ao 10 % dos aparcadoiros obrigatorios.

Dada a súa especial natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica que, en calquera caso, observará como mínimo as prescricións contidas nas presentes Normas.

## 6. Superficies máximas.

No seguinte cadro establécense as **superficies máximas útiles destinadas ao público** para novas licenzas (entendendo que os locais existentes neste momento poden manter a súa actividade, aínda que excedan as superficies aquí recollidas, e permitíndose a estes efectos o cambio de uso –polo menos dentro da mesma rama de uso, neste caso o de comercio-), segundo as categorías e as zonas de ordenanza previstas.

	EC EA	EI ET	ES	EE	PECHA PEP	NRT*	NRC*
Categoría 1ª	1.000	S/P.N. A,B,C,D	600	300	S/P.N.	300 A,B	150 A,B
Categoría 2ª	1.000 A,B,C	S/P.N. A, B, C	400 A,B	300 A,B	S/P.N.	100 A	150 A
Categoría 3ª	100 A,B	300 A, B	100 A,B	-	S/P.N.	-	-
Categoría 4ª	-	-	-	-	S/P.N.	-	-

S/P.N. Segundo a súa propia Normativa.

S.L Sen limitación.

\* Dada a particular condición comercial de fronteira do núcleo de Feces de Abaixo, neste núcleo serán de aplicación as limitacións establecidas para a ordenanza ES de solo urbano.

### 4.8.10.2. Clase Oficinas.

#### 1. Definición.

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter basicamente privado: os de Banca, os que con carácter análogo, pertencen a empresas privadas, os que se destinan a acubillar despachos profesionais ou servizos persoais de calquera clase, independentes da vivenda. Tamén se inclúen nesta clase as oficinas das Administracións que non teñan atención ao público.

#### 2. Clasificación.

**Categoría 5ª.** Actividades administrativas ou burocráticas de carácter basicamente privado, despachos profesionais ou servizos persoais de calquera clase, independentes da vivenda. Tamén se inclúen nesta Categoría as oficinas das Administracións que non teñan atención ao público.



### 3. Condicións xerais.

Os locais de oficinas terán os mesmos servizos sanitarios esixidos para o uso de comercio.

As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 metro cando teñan utilización por parte do público. As alturas mínimas destas plantas rexeranse polas establecidas para o uso comercial. Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa para as plantas de vivenda.

A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Se só dispoñen de luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/7 da que teña a planta do local.

Esixirase a presentación detallada e adaptada a lexislación aplicable das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión denantes da apertura do local 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 o local total ou parcialmente.

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

Así mesmo, no seu deseño estarase ao disposto no *DAEP*, a *LASB* e o *RASB* que a desenvolve, en función do seu uso e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

### 4. Aparcadoiro.

Por cada 100 m<sup>2</sup> dedicados a este uso en edificio non exclusivo, habilitarase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m<sup>2</sup> construídos.

#### 4.8.10.3. Clase recreativo e reunión.

##### 1. Definición.

Corresponde aos locais pechados ou abertos, que teñan coma finalidade principal a de acubillar actividades de relación ou vida social entre os individuos, comprendendo, xa que logo: cafés, tabernas, restaurantes, salóns de baile, sas de xogos e semellantes. Comprende tamén aquelas actividades, tradicionais ou novas, relacionadas co teatro, a música, a danza, o cine, etc., que necesitan de espazos específicos para se desenvolver e que non estean comprendidas no resto dos usos considerados no IOP.

##### 2. Categorías.

Prevense varias categorías:

**Categoría 6ª.** Locais onde se emita música (tales como discotecas, salas de concertos, karaokes e semellantes) tanto en directo como reproducida que poida ser potencialmente molesta por intensidade ou numero de usuarios.

**Categoría 7ª.** Locais situados en edificacións existentes que non procedan da substitución doutros máis grandes no ámbito de Plans Especiais de Protección.

**Categoría 8ª.** Espectáculos e actividades recreativas con asentos fixos (cines, teatros, circos, auditorios de concertos, etc).

**Categoría 9ª.** Todos os demais usos (bares, cafés, tabernas, pubs, restaurantes, sas de xogos e semellantes).

##### 3. Condicións xerais.

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para o **uso de comercio**. Se algún dos parámetros anteriores non se pode cumprir en locais da categoría 2ª ou en locais xa existentes (que non procedan da subdivisión de locais máis grandes) en edificios de antigüidade superior a 40 anos en calquera outra categoría por imposibilidade física do local ou por razón da protección a que estea sometido o edificio e sempre que se cumpran as condicións mínimas de seguridade do *CTE-DB-SI* ou do *LAIA* (no seu caso) poderase eximir do seu cumprimento, sempre que se xustifique convenientemente e os servizos técnicos municipais estimen que se cumpren as condicións mínimas de seguridade e salubridade aplicables.



Terán que se someter ao disposto no *LAIA* e no *RPEP*, e cumprirán, en todo caso, o establecido nas disposicións sectoriais vixentes que poidan ser de aplicación, ou en razón da súa especialidade.

Os graos de compatibilidade en relación á vivenda, a valoración dos niveis de rúidos e as diferentes medidas que se establecen nestas ordenanzas deberán cumprir a normativa vixente, a *LRU*, e o *RPCA*.

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

Así mesmo, no seu deseño estarase ao disposto na *LASB* (así como no *RASB* e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), en función do seu uso e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

#### 4. Condicións específicas para actividades dedicadas ao uso de espectáculo público ou actividade recreativa.

Amais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial aplicable, coas Ordenanzas de Zona e as Xerais de uso, volume e tipolóxicas, as licenzas de instalación de locais dedicados a calquera tipo de espectáculo público ou actividade recreativa, tramitaranse segundo as determinacións do *LAIA* e do *RPEP* (ou o *CTE* no seu caso para os artigos derrogados).

- a) En calquera caso, todos estes establecementos terán que poñer o diploma ou extracto da licenza de apertura e posta en funcionamento que expide a Alcaldía na parede posterior á barra ou mostrador de atención ao público do local, para a inmediata identificación polos servizos ou axentes municipais.
- b) Se a actividade é un restaurante sen música ambiental, ou semellante, o nivel de illamento acústico mínimo das particións separadoras con vivendas será de 60 dB (A).
- c) Se a actividade é un bar sen música ambiental, ou semellante (Cafetería ou Café-Bar), o nivel de illamento acústico mínimo das particións separadoras con vivendas será de 60 dB (A).
- d) No caso de bares con música, copas, “pubs”, discotecas, salas de baile e salas de festa, “tablaos” flamencos, “music hall” e similares, cafés-concertos, cafés-cantantes, “karaoke”, boleiras ou recintos onde se emita música ao vivo, o nivel de illamento esixible aos elementos construtivos separadores con vivendas será de 70 dB (A) como mínimo.
- e) Os establecementos citados no apartado d) anterior deberán dispor, na entrada principal do establecemento, dun vestíbulo de illamento cunha superficie mínima do 3% da superficie construída do local, incluídos servizos, barra, almacén, etc. Este vestíbulo franquearase por portas con apertura no sentido da evacuación, deixando entre elas unha zona libre de varrido de, cando menos, 1,50 m.

Os usos que impliquen actuacións musicais en directo ou reproducidos por calquera medio (discotecas, pubs e semellantes) terán que se desenvolver en edificio exento cando superen os 250 m<sup>2</sup>. Se superan os 500 m<sup>2</sup>, amais diso, terán que se situar a máis de 150 metros de calquera outra edificación de uso residencial, prohibíndose expresamente a súa localización en ningún dos núcleos rurais delimitados no presente IOP.

#### 5. Aparcadoiros.

Os locais onde se desenvolvan estes usos, con superficie superior aos 100 m<sup>2</sup>, deberán ter unha previsión de prazas de aparcadoiro de polo menos 1 por cada 50 m<sup>2</sup> construídos na categoría 9ª, de polo menos 1 praza por cada 25 m<sup>2</sup> construídos na categoría 6ª, de polo menos 1,5 prazas por cada 25 m<sup>2</sup> construídos na categoría 8ª, e como mínimo 1 praza por cada 200 m<sup>2</sup> na categoría 7ª (neste último caso se o edificio non dispón -ou non pode dispor pola normativa que lle sexa de aplicación- de garaxes non será obrigada a súa aplicación).

##### 4.8.11. USO INDUSTRIAL.

#### 1. Definición.

1. Aos efectos destas ordenanzas, defínese coma uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así coma a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo o envasado, transporte e distribución.
2. Inclúense tamén neste uso os almacéns, tanto anexos coma independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo coma tales os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos

naturais, materias primas ou artigos manufacturados, con exclusiva subministración ao por maior, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servizo de venda directa ao público.

3. Tamén se inclúen os obradoiros de reparación e chapa do automóbil (non así os de mantemento, entretemento e limpeza).

## 2. Clasificación.

Aos efectos da regulación do uso industrial, clasificaranse as industrias e actividades asimiladas atendendo:

- a) As molestias, efectos nocivos sobre da saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar no medio ambiente.
- b) Polo contorno no que estean situadas.

No primeiro caso clasifícanse en catro categorías. No segundo establécense seis situacións:

### A) CATEGORÍAS:

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

**2ª Categoría:** Actividade compatible coa vivenda no interior de zonas de uso residencial.

**3ª Categoría:** Actividade admitida en zonas mixtas con alta porcentaxe de industria.

**4ª Categoría:** Actividade non admitida á beira da vivenda, pero si lindeira con outros usos industriais.

Estas categorías establecéronse conforme aos seguintes criterios:

- A primeira categoría constitúena aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por constituír obradoiros ou laboratorios de carácter individual ou familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos á man ou por motores da pequena potencia, que non transmitan molestias ao exterior e que non produzan ruídos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndense tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>.  
Non se admite a súa instalación en situación "A", sempre que se trate de edificios de vivenda colectiva.
- A segunda categoría constitúena as actividades compatibles coa vivenda e que comprenden os obradoiros ou pequenas industrias que polas súas características non molesten por desprendemento de gases, po, obras, ou dean lugar a ruídos e vibracións que poidan ser causa de molestias para a veciñanza (comprende tamén os almacéns ata 200 m<sup>2</sup>).
- As actividades correspondentes á terceira categoría comprenden aquelas que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas con alta porcentaxe de uso industrial e/ou exentas con suficiente nivel de afastamento, verbo doutras edificacións. Estarán comprendidas as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables en menor grao pero permisibles segundo a súa situación verbo da vivenda sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros noxentos, ruídos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprenden tamén os almacéns coas mesmas limitacións que as fixadas para a industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapa e pintura de automóviles e tamén de reparación de vehículos de máis de 75 m<sup>2</sup>.
- As actividades de coarta categoría son as potencialmente incómodas, non admitidas á beira mesma dos edificios da vivenda pero si á beira doutros usos e industrias. Comprende a industria lixeira, e a mediana industria, que normalmente requiren instalación en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia e dedicación etc. poden admitirse próximas a zonas residenciais.
- Para a cualificación das actividades pola súa molestia, impacto ou perigosidade, estarase ao disposto no LAIA, con respecto, en todo caso, das presentes Normas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Estarase así mesmo ao que se sinala na LCA e as partes aínda vixentes do DMAA; así como todas aquelas que incidan sobre as actividades en cuestión ditadas polos organismos competentes.



- As instalacións auxiliares das industrias aquí consideradas, como depósitos de combustibles, depuradoras, etc, ao servizo da propia actividade industrial, virán reguladas pola súa regulamentación específica, tanto estatal como autonómica.

## B) SITUACIÓN.

### Situación "A"

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

### Situación "B"

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

### Situación "C"

En naves ou edificios independentes en patios de cuarteirón en parcelas interiores.

### Situación "D"

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

### Situación "E"

Lindeira a zonas residenciais pero situada en edificios totalmente independentes sen contacto coas edificacións residenciais.

### Situación "F".

En edificios industriais e en parcelas situadas en áreas e/ou polígonos industriais ou en áreas situadas fóra dos núcleos residenciais de calquera tipo.

## CADRO DE COMPATIBILIDADES

CATEGORÍAS	SITUACIÓNS RELATIVAS						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	75	100					Sup. Máx. (m <sup>2</sup> )
	5	10					Pot. Máx (Kw)
	0,067	0,10					Dens. de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )
	25	25					Ruído (decibelios)
2ª		100	200				S.M.
		25	60				P.M.
		0,25	0,3				D.P.M.
		25	40				R.
3ª		120	200	500			S.M.
		30	60	120			P.M.
		0,25	0,30	0,4			D.P.M.
		25	40	50			R.
4ª					1.200	S/F <sup>(*)</sup>	S.M.
					900	S/F	P.M.
					0,75	S/F	D.P.M.
					60	75	R.

(\*) SF= Sen Fixar

## 3. Condicións.

- Os usos industriais, agás os correspondentes ás situacións 1º A, 1º B e 2º B deberán posuír acceso independente de calquera outro residencial, excepto no caso da vivenda do vixiante.

- O edificio deberá dispoñer dunha zona da carga e descarga de mercadorías no interior da súa parcela e con acceso suficiente dende a vía pública, que permita a entrada e saída dos vehículos sen manobrar.
- Aparcadoiro. Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para este uso dispórase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.

Os límites máximos para cada categoría e en cada unha das posibles situacións consígnanse no Cadro de Compatibilidades que se vén de reflectir na forma de límite de potencia, (PM) superficie máxima construíble, (SM) densidade de potencia (DPM) e niveis máximos de ruído (R).

Para a posta en marcha de calquera uso industrial precisárase dunha certificación do técnico responsable da obra e/ou instalación acreditativa de que a mesma se realizou completamente axustada ao proxecto autorizado.

A medición do nivel de ruídos efectuarase segundo establece a lexislación vixente, e sobre todo na parte exterior da medianeira da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias daquela. As limitacións ou normas que aquí se fixan para a industria, non rexen para as instalacións de acondicionamento doméstico, as cales poderán dispoñer dos elementos e potencia que precisen, debendo quedar instaladas coas convenientes precaucións técnicas co gallo de evitar molestias á veciñanza. Entenderanse comprendidas neste grupo, as instalacións de ascensores, montacargas, calefaccións e os seus accesorios de xeradores, instalacións de acondicionamento de aire e outros semellantes.

Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> e/ou un volume mínimo de 30 m<sup>3</sup>.

A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural, os ocós terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local; se fose artificial, será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.

Dotaranse de aseos independentes para homes e mulleres en cantidade non inferior a 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavabo e 1 ducha por cada 20 traballadores ou fracción.

Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles, e a estrutura do edificio, resistente ao lume. As características dos ditos materiais serán tódalas que eviten a emisión ao exterior do edificio de ruídos a intensidades superiores ás establecidas nas Ordenanzas e na lexislación vixente.

A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral, terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a tenor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e tecnicamente precisos para evitar molestias.

As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao vertido, sempre que o Concello o considere necesario.

A evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc. realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.

Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dos aparatos e instalacións para prevención e extinción de incendios.

#### 4.8.12. USO DOTACIONAL.

##### 1. Aplicación.

1. As condicións que se establecen para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para tal fin, e estean recollidas nos planos de ordenación, ou deban aparecer representadas na documentación dos plans de desenvolvemento.
2. Serán tamén de aplicación nos lugares que, sen estar expresamente representados, se destinen a tal fin como uso compatible en edificacións doutros usos característicos.
3. As condicións de referencia ás características físicas só serán de aplicación en obras ou instalacións de nova edificación e nas de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.



## 2. Compatibilidade de usos.

1. Nas parcelas cualificadas de usos dotacionais, ademais do uso característico principal poderase dispor de calquera outro que coadruve ós fins dotacionais previstos, con limitación do residencial, clase vivenda, que só poderá disporse para a vivenda familiar de quen custodie a instalación ou clase residencia comunitaria para alberga-los axentes de servizo, ou alumnos e profesores das escolas ou centros docentes se procedese.
2. Nos supostos anteriores os usos complementarios deberán estar suxeitos ás condicións específicas do uso determinado.

## 3. Substitución de usos dotacionais.

1. Calquera uso dotacional existente, recoñecido como tal polo IOP, sexa público ou privado, poderá ser substituído mediante a correspondente licenza de modificación de uso, sempre que estea adecuadamente xustificado que a dotación non responde a necesidades reais ou que estas quedan satisfeitas por outro medio ou localización.
2. A substitución de usos dotacionais, de acordo co Artigo 42.5 da LSG, deberá facerse polo Pleno do Concello por maioría absoluta legal, sen que dita substitución sexa considerada modificación do IOP de Ordenación.
3. Unicamente os usos de dominio e uso público poderán incrementa-la edificabilidade de que dispoñan para adaptala ás necesidades da nova actividade dotacional, ata atinxi-la máxima establecida polo uso na zona de ordenanza Dotacional.

## 4. Simultaneidade de Usos.

Ademais dos usos compatibles e tolerados que de maneira expresa se autoricen no réxime xeral de usos, ou nas zonas de ordenanzas, tódolos usos dotacionais poderán conter tódolos usos complementarios asociados á actividade e finalidade principal, como talleres, rehabilitación, ou outros análogos.

## 5. Condicións Xerais dos usos dotacionais.

1. Tódolos usos dotacionais desenvolveranse de acordo coa lexislación específica aplicable, que deberá completarse, se é o caso, coas condicións complementarias dos usos terciarios que procedan por asimilación.
2. Os locais de ensino e comedores deberán cumpri-las condicións de illamento e acondicionamento establecidas para os usos Recreativo e Reunión.
3. Amais cumpriran coas condicións en función do seu uso concreto que se recollen nos artigos seguintes.

## 6. Condicións particulares dos espazos dotacionais.

1. Tódolos centros terán dentro da súa parcela un espazo destinado a aparcadoiro, a razón dunha praza por cada cincuenta (50) espectadores nos centros de reunión e espectáculos, unha cada dez (10) persoas no relixioso con residencia, e unha (1) cada cinco (5) camas no hospitalario con internamento. Os centros escolares de máis de mil (1.000) metros cadrados de superficie construída deberán contar cunha (1) praza de estacionamento de autobús para transporte escolar, para subida e baixada, por cada duascenas (200) prazas escolares. Poderase reducir ou eliminar a esixencia de prazas aparcamento en solo urbano consolidado en caso de imposibilidade material da parcela para elo, ou cando o custe material das obras necesarias para alcanzar a dotación das prazas requiridas resulte desproporcionado e/ou a súa execución poda desvirtuar a correcta funcionalidade do equipamento, ó que en todo caso deberá xustificarse convenientemente nos proxectos técnicos correspondentes. Esta excepcionalidade poderá aplicarse tanto no presente apartado como nos apartados concretos de cada uso dotacional específico nos subartigos seguintes e só en solo urbano consolidado.
2. En ningunha das Clases e Categorías se permitirá o uso das plantas en soto para estancias vivideiras ou de reunión, agás cumprimento de condicións análogas ós usos Terciario Xeral. Será admisible nas mesmas o uso de almacén e instalacións do centro.
3. Así mesmo, no seu deseño estarase ao disposto no DAEP, a LASB e o RASB que a desenvolve, en función do seu uso e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.
4. En tódalas instalacións dotacionais cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo CTE.

## 7. Condicións Particulares de habitabilidade e hixiene.

1. Cando acollan actividades de reunión e espectáculos cumprirán as condicións que determina o *RPEP*, así como todas aquelas outras disposicións vixentes na materia propia da actividade que desenvolve e as que lle sexan aplicables por analogía con estes ou outros usos e entre eles os previstos na presente Normativa.
2. Cando acollan actividades de educación ou sanitarias cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determinen os órganos competentes da Comunidade Autónoma.
3. Cando acollan actividades de usos públicos cumprirán as condicións de localización, e se é o caso, construtivas, hixiénicas e sanitarias que lles sexan de aplicación en razón das disposicións e regulacións propias do uso específico que desenvolvan.
4. Cando acollan actividades deportivas cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determinen especificamente as disposicións vixentes sobre materia deportiva, así como as disposicións vixentes sobre espectáculos que lles sexan de aplicación (*RPEP*).
5. Cando acollan actividades de servizos urbanos e infraestruturas, regularanse pola normativa de ámbito estatal ou autonómico ou municipal que as afecte, polas necesidades propias do uso requirido, polas establecidas nesta normativa, e, se é o caso, pola regulamentación das compañías que as tutelen.
6. Cando acollan actividades residenciais colectivas, estarase ás determinacións que establece esta normativa para este uso e a súa relación co hostaleiro.
7. En tódolos casos, e especialmente naqueles usos non especialmente regulados pola administración, deberanse cumprilas condicións que se correspondan por similitude duns usos con outros que si teñan regulación propia, dotacional ou outra análoga. Este criterio aplicarase tanto para condicións hixiénicas, dimensionado de locais e altura das mesmas, como para as previsións de instalacións ou dotacións de servizos que deberán adecuarse ás previsións de intensidade de persoas ás que deban dar servizos. O Concello poderá regular por Ordenanzas específicas as anteriores condicións.

### 4.8.12.1. Clase educación.

#### 1. Definición.

Corresponde aos edificios e locais dedicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, tales coma centros escolares e preescolares, academias, etc.

#### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 250 m<sup>2</sup>.

**Categoría 2ª:** Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con máis de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

#### 3. Condicións.

Amais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente e coas Ordenanzas de Zona e xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 5 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos (agás no caso de academias).

### 4.8.12.2. Clase Sociocultural.

#### 1. Definición.

Corresponde aos espazos ou locais destinados á conservación, transmisión e xénese dos coñecementos (bibliotecas, arquivos, museos, centros de investigación, etc.) e as actividades socioculturais e de relación (centros de asociacións, agrupacións, cívico-sociais, círculos, confrarías, centros parroquiais, etc.).

#### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 3ª:** Centros culturais, museos, bibliotecas e auditorios.



**Categoría 4ª:** Salas ou locais en baixos comerciais, ou en plantas baixas de edificacións doutro uso característico ou en edificio exclusivo, nos que se desenvolvan actividades con fins socioculturais (Exposicións, conferencias, etc).

### 3. Condicións:

No caso de que os equipamentos supoñan a existencia de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlle aplicable á normativa legal vixente serán de aplicación as condicións expostas para os establecementos comerciais; amais diso deberán someterse ao disposto no LAIA.

Amais de cumprir coas Ordenanzas da Zona e Xerais de uso, de volume e tipolóxicas, disporán de 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adoiten as oportunas medidas correctoras que o caso requira.

#### 4.8.12.3. Clase Asistencial.

##### 1. Definición.

Que comprende a prestación de asistencia non especificamente sanitaria ás persoas, mediante os servizos sociais, coma os destinados a asilo e servizos de atención da poboación con menos protección: nenos, vellos, probes, diminuídos, e calquera outra poboación marxinal.

##### 2. Clasificación.

Establécense dúas categorías:

**Categoría 5ª.** Centros de servizos sociais sen residencia colectiva anexa, tales como club de anciáns, garderías, etc., de titularidade pública ou privada.

**Categoría 6ª.** Centros de servizos sociais con residencia colectiva, de titularidade pública ou privada, tales como residencias de maiores, centros de acollida infantil ou adultos, etc.

##### 3. Condicións.

Ademais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente que lle é de aplicación e coas Ordenanzas da Zona e xerais de uso de volume e tipolóxicas, disporán de 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de construción.

#### 4.8.12.4. Clase Sanitario.

##### 1. Definición.

Corresponde aos edificios e locais dedicados a prestación de asistencia médica e servizos cirúrxicos, en réxime ambulatorio ou con hospitalización, e exclúe os que se presten en despachos profesionais.

##### 2. Clasificación.

Establécense tres categorías:

**Categoría 7ª:** Establecementos sanitarios para a medicina humana sen internamento, de titularidade pública ou privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontolóxicas, matronas, enfermeiras, laboratorios análises, etc.).

**Categoría 8ª.** Establecementos sanitarios para a medicina humana con internamento, de titularidade pública ou privada (hospitais, clínicas e sanatorios, etc.).

**Categoría 9ª.** Establecementos veterinarios, de titularidade pública ou privada.

##### 3. Condicións.

Ademais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente que lle é de aplicación e coas Ordenanzas da Zona e xerais de uso de volume e tipolóxicas, disporán de 4 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de construción.



#### 4.8.12.5. Clase Deportivo.

##### 1. Definición.

Correspóndese cos espazos ou locais destinados ao exercicio, práctica, exhibición ou ensino da cultura física e do deporte polos cidadáns.

##### 2. Clasificación.

Establécense tres categorías:

**Categoría 10ª.** Que comprende locais destinados á práctica e ensino do deporte e a cultura física, así como as instalacións complementarias (saunas, hidromasaxe, vestiarios, aulas de ensino deportivas, ou outras que teñan este carácter complementario). Considérase como uso compartido e compatible con outros usos.

**Categoría 11ª.** Espazos e locais para a práctica deportiva ó ar libre ou baixo cuberta sen asentos para espectadores ou sen que estes teñan maior significación ou número que os que practiquen o deporte. Considéranse en edificio ou espazo independente.

**Categoría 12ª.** Espazos e locais para a práctica deportiva ó ar libre ou baixo cuberta con asentos para espectadores. Considéranse en edificio ou espazo independente.

##### 3. Condicións.

En edificios destinados total ou parcialmente a vivendas, só poderán exercerse actividades deste grupo en plantas soto e baixa. Permítense en planta primeira, sempre que a actividade non supere en dita planta os douscentos cincuenta (250) metros cadrados de superficie construída e estea unida á planta baixa ou dispoña de acceso independente.

Amais de cumprir coas Ordenanzas de zona e as Xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 4 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos e/ou unha superficie mínima de 1/2 da utilizada para a práctica deportiva de que se trate. Aplicaranse estes ratios segundo sexan superficies cubertas ou descubertas.

#### 4.8.12.6. Clase Administración Pública.

##### 1. Definición.

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público das Administracións, e que teñan atención ao público.

##### 2. Clasificación.

**Categoría 13ª.** Actividades administrativas ou burocráticas de carácter público das Administracións que teñan atención ao público.

##### 3. Condicións xerais.

Rexeranse, en razón da analoxía de uso, polas condicións do Uso de Oficinas, coa condición complementaria de que naqueles usos nos que haxa espazo destinado ó público por riba de cen (100) metros cadrados deberán preverse servizos sanitarios para ambos sexos.

Salvo indicación expresa nalgunha zona de Ordenanzas, considéranse compatibles co uso xeral de oficinas sen máis restricións que as derivadas de asistencia ó público, que por razóns de intensidade poida ser incompatible con usos residenciais.

#### 4.8.12.7. Clase Relixioso.

##### 1. Definición.

Corresponde aos locais e edificios destinados ao culto, así coma aos relacionados con el.



## 2. Clasificación.

**Categoría 14ª.** Locais e edificios destinados ao culto, así coma aos relacionados con el, que engloba tanto aos templos e centros relixiosos coma as capelas e oratorios.

## 3. Condicións.

Amais de coas Ordenanzas da zona, cumprirán coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación. Disporán de 5 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

### 4.8.12.8. Clase Funerario.

#### 1. Definición.

Correspóndense cos edificios destinados a actividades relacionadas co velatorio, tratamento, conservación, estudo e depósito temporal e/ou definitivo de cadáveres, restos humanos ou de animais.

#### 2. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 15ª:** Velatorios: Son os locais ou edificios destinados á exposición e vela de cadáveres previos ó seu traslado ó seu depósito definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, nese caso unicamente co sanitario de categoría 8ª e residencias de uso asistencial.

**Categoría 16ª:** Tanatorios: Son os locais ou edificios destinados á preparación, exposición e vela de cadáveres previos ó seu traslado ó seu depósito definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, nese caso unicamente co sanitario de categoría 8ª e residencias de uso asistencial.

**Categoría 17ª:** Cemiterios: Son os recintos pechados, acaídos para a inhumación de restos humanos. Dentro dos cemiterios se poderán distinguir tres tipos de enterramentos ou depósitos: Fosas (excavacións practicadas directamente na terra), Nichos (cavidades construídas artificialmente subterráneas ou aéreas, simples ou múltiples) e Columbarios (construcións para o depósito de urnas de cinzas resultantes das cremacións). Deberán situarse en recintos exclusivos do uso funerario e no que se poderán integrar o resto das categorías previstas neste uso.

#### 3. Condicións.

Amais de coas Ordenanzas da zona, cumprirán coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación, e en calquera caso, tódolos tipos incluídos nos usos funerarios serán considerados actividades reguladas polo *LAIA*, e as destinadas a restos humanos deberán axustarse ó *DPSM*, ou disposición que a complemente ou substitúa. Poderanse admitir as instalacións xa existentes con carácter excepcional se así se cita entre os usos admitidos na ordenanza de aplicación.

Deberán controlarse e contar coa preceptiva autorización da Consellería de Cultura as ampliacións dos cemiterios parroquiais cando estean situados nos contornos de protección das igrexas ou outros edificios inventariados, estando suxeitas as limitacións derivadas desta protección. No relativo as obras nos cemiterios que conteñan partes e/ou enterramentos de carácter histórico e singular con protección establecida no catálogo, permitirase que o resto poidan ser modificados, transformados ou eliminados, previa autorización da Consellería de Cultura.

Os espazos incluídos neste uso, cando se sitúen en edificios ou recintos de uso exclusivo, deberán contar coas seguintes dotacións de aparcadoiro:

- Velorios e tanatorios: seis (6) prazas de aparcadoiro por cada sala de velorio ou exposición.
- Cemiterios: deberán contar con dez (10) prazas de aparcadoiro por cada dous mil (2.000) metros cadrados de superficie, cun mínimo de trinta (30) prazas de aparcadoiro.

### 4.8.12.9. Clase Servizo Público.

#### 1. Definición.

Comprende aquelas actividades que, tendo como condición común o estaren realizadas principalmente polos organismos públicos (e en menor medida polos privados), non teñen cabida nos outros usos definidos.

## 2. Clasificación.

Establécense cinco categorías:

**Categoría 18ª.** Abastecemento alimentario: instalacións para a provisión de produtos de alimentación para o abastecemento da poboación como mercados centrais, mercados de distrito, matadoiros ou outros similares. Inclúense nesta categoría os mercados de abastos e centros de comercio básico xestionados directamente pola Administración ou suxeitos ó réxime de concesión administrativa. Deberán cumprir as condicións aplicables do Uso Terciario de Comercio.

**Categoría 19ª.** Mantemento e limpeza municipal, instalacións destinadas ó mantemento e limpeza dos espazos públicos, parques e xardíns, así como outros servizos xerais, tales como cantóns de limpeza, centros de protección animal, centros de hixiene e outros servizos esenciais.

**Categoría 20ª.** Seguridade cidadá: instalacións destinadas á salvagarda das persoas e os bens en tódolos seus aspectos: comisarías, parques de bombeiros, centros de formación e academias de policía, Protección Civil, etc.

**Categoría 21ª.** Defensa e Xustiza: instalacións para o acuartelamento dos corpos armados e aqueles outros destinados á administración da xustiza ou ás actividades penitenciarias.

**Categoría 22ª.** Outros servizos públicos: instalacións públicas ou privadas que presten algún tipo de servizo non incluído nalgún dos anteriores e que non poidan ser incluídos dentro de usos comerciais. Poden incluírse nesta Subsección xenérica os recintos feirais, espazos relacionados con actividades esporádicas ou continuadas das persoas, sen carácter sanitario ou residencial, ou co coidado ou a garda de animais, centros de desinfección de gando ou outros análogos.

## 3. Condicións xerais.

1. Deberán regularse por analogía cos usos dotacionais ou terciarios asimilables, ademais de polos que lles sexan de aplicación por razón da actividade elas disposicións sectoriais que lles afecten.
2. Os usos de servizo ó mantemento e limpeza da cidade deberán desenvolverse en recintos propios, incluíndo os de depósitos retirados pola grúa municipal, agás os de pequena dimensión que poidan ser compatibles en edificacións doutros usos.

## 4. Condicións particulares da categoría Abastecemento Alimentario.

1. Os mercados de abastos e centros de comercio básico disporán por cada dez (10) postos de venda, e dentro do local, parcela ou área comercial, dunha zona de carga e descarga de mercadorías, cunha altura libre adecuada ós vehículos de transporte que correspondan cun mínimo de trescentos (300) centímetros e unha dimensión mínima de sete (7) metros de lonxitude e catro (4) de latitude, que se disporá de tal forma que permita as operacións de carga e descarga simultaneamente en cada unha delas, sen entorpece-lo acceso de vehículos.
2. En tódalas instalacións con permanencia de persoas deberán establecerse servizos de aseos, en proporción adecuada ó número e con diferenciación de sexos, segundo as disposicións laborais e as de acceso ó público establecidas para o uso comercio.
3. Os novos edificios incluídos neste uso, cando se sitúen en edificios ou recintos de uso exclusivo deberán contar coas dotacións de aparcadoiro dunha praza por cada cen (100) metros de superficie útil do uso correspondente.

### 4.8.12.10. Clase Turístico.

#### 1. Definición.

Corresponde a aquelas edificacións, locais, instalacións, ou espazos cuxa principal actividade este relacionada co turismo, ou onde esta actividade sexa a principal que desenvolve.

#### 2. Clasificación.

**Categoría 23ª.** Locais, edificacións, instalacións ou espazos onde a actividade turística sexa a principal a desenvolver, albergues e campamentos turísticos, puntos de información turística, miradoiros, centros de ocio e recreo, actividades temáticas non englobables noutros usos, etc.



### 3. Condicións.

Este uso é compatible con outros sinalados anteriormente, como pode ser o caso do sociocultural, hoteleiro, hostaleiro, e outros que garden relación ou sexan complementarios desta actividade.

O estándar de prazas de estacionamento dependerá das actividades a realizar e da afluencia prevista de cada elemento deste uso, podendo ser mínima incluso non existir naqueles de pequena dimensión ou de alta fragilidade paisaxística, ata ser de maior importancia para aqueles cunha maior afluencia de persoas, onde se xustificará a existencia de estacionamento con accesos acaídos, e cando menos unha praza para o estacionamento de autobuses cada 25 que se proxecten para vehículos particulares ou fracción por enriba dese valor, ou cando de ser menos o número de prazas privadas, se prevexa ou contabilice unha afluencia de máis de 150 persoas diarias.

#### 4.8.13. USO DE GARAXE-APARCADOIRO.

##### 1. Definición e clasificación.

1. Chamamos “*garaxe-aparcadoiro*” a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera caste, para a súa custodia, coma para o seu mantemento ou reparación.

2. Aos efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías:

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

**Categoría 2ª:** Garaxe-aparcadoiro en parcela interior, patios de cuarteirón e espazos libres privados.

**Categoría 3ª:** Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.

**Categoría 4ª:** Garaxe-aparcadoiro en edificios existentes no ámbito de Plans Especiais de Protección.

##### 2. Condicións xerais.

1. A instalación e uso de garaxes-aparcadoiros e locais para o servizo de automóviles, deberán suxeitarse ás prescricións das presentes normas e das ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.
2. O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares, así o aconsellen, agás que se adoiten as medidas correctoras oportunas, mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denegar a instalación de garaxe-aparcadoiro, se fose obrigatoria, non releva aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma axeitadas.
3. Queda prohibido realizar aparcadoiros-garaxe individualizados en toda a fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos.
4. No seu deseño estarase ao disposto no *DAEP*, a *LASB* e o *RASB* que a desenvolve, naqueles en que sexa de aplicación en función do seu uso e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.
5. No caso de que o edificio albergue usos residenciais, os garaxes colectivos deberán cumprir o establecido nalgún dos apartados do I.B.5 do Anexo das *NHV*, e para o resto de usos (agás as excepcións que se citan no presente artigo) serán de aplicación esas mesmas condicións.
6. Os aparcadoiros de carácter privado desenvolveranse dentro das parcelas privadas, pero, excepcionalmente, nos termos do artigo 47.8 da *LSG*, tamén será posible, e coa única finalidade de posibilitar o cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas, e sempre que se acredite a imposibilidade do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada, a utilización do subsolo baixo espazos de dominio público para aparcadoiros privados, mediante a técnica da concesión de dominio público sen necesidade de concurso.
7. Os aparcadoiros de edificios existentes a entrada en vigor deste IOP, consideraranse dentro de ordenación (polo menos mentres non se realice unha reforma integral do edificio), se cumpren as condicións das licenzas obtidas e da lexislación ou ordenación urbanística que era de aplicación no momento da súa construción, agás que a lexislación sectorial ou de aplicación ao uso ao que se pretendan vincular (con posterioridade a súa construción e primeiro uso) eses aparcadoiros sinalen outras condicións ao respecto.

8. Excepcionalmente e en casos moi xustificados poderá eliminarse a previsión de prazas de estacionamento en vivendas unifamiliares cando por mor da configuración da parcela, protección da edificación ou dos seus elementos, etc., sexa extremadamente difícil, ou lesiva para os valores que se pretende protexer, a súa construción.

### 3. Condicións de dotacións, acceso, circulación e distribución.

1. Os aparcadoiros situados en plantas baixas, sotos e semisotos de vivendas unifamiliares e os pertencentes á categoría 4ª, cumprirán as condicións seguintes:
  - a) Os aparcadoiros de vivendas unifamiliares deberán garantir a disposición de polo menos unha praza de aparcadoiro das definidas no punto 4 do presente artigo, así como a xustificación das súas condicións de contorno e acceso en condicións axeitadas a súa situación no edificio.
  - b) Os aparcadoiros da categoría 4ª deberanse ater a condicións específicas que se establezan nas fichas das edificacións, ordenanzas de aplicación, condicións de protección de edificios, das fachadas e ocos, condicións arqueolóxicas do subsolo, etc., e non poderán realizarse aparcadoiros se non se pode garantir un acceso dun ancho mínimo para vehículos de 2,20 m., polo tanto quedarán eximidas das obrigas ás que houberse lugar respecto á reserva de aparcadoiros se as condicións xa citadas impiden esa reserva.
2. O resto dos garaxes-aparcadoiros que non están incluídos entre os que se citan no punto 1 anterior, así como os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil cumprirán as condicións establecidas nos puntos I.B.5.1, I.B.5.2, I.B.5.4 e I.B.5.5 das *NHV*, e ademais, as seguintes:
  - a) Os accesos desde a vía pública serán únicos para cada edificio ou parcela, agás na categoría 2ª onde pode haber distinción entre lugar para entrar e lugar para saír.
  - b) A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ao Concello, cuxos Servizos Técnicos procurarán concentrar accesos cos xa existentes e separados convenientemente. O Concello resérvase o dereito da concesión da correspondente licenza de vao se non se cumpriese este requisito.

### 4. Praza de aparcadoiro.

Regularanse polas condicións establecidas no punto I.B.5.3 das *NHV*. Non obstante, o número de coches no interior dos garaxes-aparcadoiros non poderá exceder do correspondente a 25 m<sup>2</sup> por coche. Sinalaranse no pavimento (agás en vivenda unifamiliar) as localizacións e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

### 5. Condicións de ventilación, illamento e comunicación.

1. Os garaxes disporán de ventilación axeitada que cumpra as condicións de calidade do aire do *CTE*.
2. O recinto do garaxe-aparcadoiro deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados resistentes ao lume e con illamento acústico, de acordo coas regulamentacións respectivas.
3. Poderá comunicarse o garaxe-aparcadoiro con rochos, núcleo de escaleiras, caldeiras, salas de máquinas ou semellantes e/ou ascensores, sempre que se cumpran as condicións de protección contra o lume. No que se refire ás vivendas unifamiliares estarase ao disposto no *CTE*.

#### 4.8.14. USO AGROPECUARIO.

##### 1. Definición.

É o uso propio da explotación dos recursos naturais da terra, comprendendo as actividades agrícolas, gandeiras, forestais, desenvolvidas en espazos abertos e/ou en locais propios destas actividades.

##### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Espazos e construcións pequenos, independentes ou anexos a outras construcións, tales coma hortas, pequenos eixidos ou "saídos", adegas, alpendres, cortes, hórreos, galiñeiros, pombais, palleiras, etc.



**Categoría 2ª:** O resto dos espazos agrogandeiros, e forestais sen limitación de tamaño e as construcións illadas dedicadas a este fin, tales coma: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, picadeiros, alpendres forestais, etc.

### 3. Condicións xerais.

1. Agás as actividades da 1ª categoría que se poderán desenvolver tamén en solo de núcleos rurais sen máis limitacións que as derivadas da lexislación vixente e o ditado nas presentes Normas, o resto das actividades terán que se desenvolver forzosamente en solo clasificado coma rústico.
2. As actividades amparadas neste uso que non supoñan actividade construtiva non terán máis limitacións que as impostas polas administracións sectoriais competentes.
3. As actividades que conleven un feito construtivo axeitaranse ao disposto na lexislación urbanística, especialmente no concernente ao procedemento de autorización (segundo se determina na LSG).

#### 4.8.15. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

##### 1. Definición e clasificación.

É o uso propio da explotación dos recursos minerais da terra, comprendendo as actividades extractivas desenvolvidas en espazos abertos e/ou en locais propios destas actividades nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de rochas ou minerais, terras, áridos e explotación de canteiras.

##### 2. Condicións específicas.

###### **Explotacións mineiras existentes.**

As explotacións mineiras e as actividades extractivas de recursos minerais regularanse segundo a LMG, e as disposicións aplicables da LSG. As que estivesen en activo no momento da entrada en vigor da LSG regularanse pola súa D.T. 12ª.

###### **Prohibición xeral.**

Prohíbese calquera actividade extractiva nos solos urbanos (salvo as concesións en vigor), agás os desmontes necesarios para levar a cabo a urbanización e a construción. Poderán prohibirse, cando non se cumpra coas condicións legalmente esixibles, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m. dos núcleos rurais de poboación, e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais e nun radio de 1.000 m. do núcleo urbano, sinalados todos eles na presente Normativa e/ou incluídos en Catálogo. Non poderán en ningún caso afectar a unha superficie superior aos 5.000 m<sup>2</sup>.

###### **Requisitos da licenza municipal.**

1. As actividades extractivas están suxeitas á previa e necesaria obtención de autorización por parte de administracións ou organismos supramunicipais, e tamén a necesaria licenza municipal, que cumprirá as condicións aquí reguladas e as do Art.35 do Anexo Normativo de Tramitación de licenzas.

#### 4.8.16. USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

##### 1. Definición.

Corresponde a todos aqueles espazos non edificados, destinados fundamentalmente a utilización peonil por parte da poboación, que se complementan coa plantación de arborado e xardinería, admitíndose diversos tratamentos do solo, e cuxo obxecto é garanti-la salubridade, repouso e esparexemento da poboación, a protección e illamento entre zonas que o requiran e a obtención de mellores condicións estéticas e ambientais do territorio en xeral.

##### 2. Clasificación.

Dentro deste uso, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

**Clase de Espazos Libres:**

Categoría 1ª. Espazos Libres Públicos. Espazos destinados ó uso público nos que a vexetación non é o elemento característico, tales como prazas ou outros espazos análogos.

**Clase Zonas Verdes:**

Categoría 2ª. Área axardinada que corresponde ás áreas con acondicionamento vexetal destinadas a defensa ambiental, o repouso e recreo dos habitantes, e o amoblamento urbano. Inclúense nesta Categoría as Alamedas Históricas.

Categoría 3ª. Área destinada en orixe ó xogo e espaxamento infantil, incorporando aparatos de recreo (randeiras, tobogáns, balancíns, etc.), areeiros, e plantacións e deseño adecuado ó fin previsto, ou acondicionada para a estancia e convivencia de maiores e nenos.

Categoría 4ª. Parques urbanos formados polos espazos libres en que existe predominio da zona forestada sobre as zonas verdes urbanizadas, paseos e itinerarios para sendeirismo, ciclismo, etc., e pequenas actividades deportivas sen edificación (petanca, cross, etc.). Poderán dispor de pequenas edificacións de servizo. Inclúense nesta Categoría os parques forestais distribuídos por diversas parroquias.

Categoría 5ª. Espazos Libres Privados correspondentes ás zonas non edificadas de zonas residenciais ou dotacionais privadas ós que o Plan atribúa tal cualificación para asegura-lo mantemento dos mesmos.

**Clase Protección:**

Categoría 6ª. Franxas de protección de vías de comunicación, redes viarias e ferroviarias, constituídas polas bandas lonxitudinais, normalmente de ancho constante, situadas nas marxes daquelas.

**3. Aplicación.**

As condicións que se establecen para os Espazos Libres e Zonas Verdes serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para tal fin, e estean recollidas nos planos de ordenación, ou deban aparecer representadas na documentación dos plans de desenvolvemento.

**4. Condicións Xerais.**

1. As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas en proporción ao uso demandado ou a súa categoría de clasificación, coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así coma dotadas do alumado público, rede de sumidoiros e abastecemento de auga necesarios (no seu caso) para o seu funcionamento e conservación.
2. Os cerramentos, cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 m. con materiais opacos, podendo traspasar este límite con elementos diáfanos esteticamente admisibles ou elementos vexetais.
3. Nestas zonas dedicadas a garantir o lecer, o repouso e o espallamento da poboación, non se permitirá, con carácter xeral, ningún tipo de **edificación permanente**, agás a necesaria para o mantemento das propias zonas (invernadoiros, almacéns de útiles de xardinería, limpeza, ou servizos de aseo etc.), cun volume máximo para cada uso individual ou integrado de 40 m<sup>3</sup>, e xustificando previamente a necesidade da súa instalación na propia zona verde ou espazo libre de uso público. Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, emparrados, pérgolas) ou complementarios ao uso das zonas verdes (escenarios de teatro ao aire libre, pistas de baile descubertas...). En todo caso a superficie total ocupada con tódolos elementos permanentes cubertos antes citados, dentro das zonas clasificadas como espazos libres, non poderá superar o 5 % da superficie total da zona en que se sitúen.
4. Poderá autorizarse así mesmo a instalación de pequenas **construcións con carácter provisional** como elementos cubertos e casetas desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas (quioscos de flores, bebidas ou prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) con superficie máxima para cada uso individual ou integrado de dez (10) metros cadrados e altura de coroaición de tres (3) metros (volume máximo de 30 m<sup>3</sup>). En todo caso a superficie total ocupada con tódolos elementos provisionais cubertos antes citados, dentro das zonas clasificadas como espazos libres, non poderá superar o 5 % da superficie total da zona en que se sitúen. Tamén se permite sen carácter restritivo o amoblamento necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.). Tamén poderán implantarse



construcións efémeras para usos esporádicos, aínda que superen as dimensións aquí especificadas (sempre con licenza ou autorización previa municipal).

5. Será posible a a construción de equipamentos que non comporten edificación como campos de deportes ou semellantes, pero neste caso deberán estar contemplados no IOP como zonas equipamentais, e permítese tamén sen carácter restritivo a implantación de pequenos espazos para deportes que non esixan espazos valados, como petanca, tenis de mesa, e outros análogos.
6. Nas **construcións xa existentes** nos parques e zonas verdes actuais, permítese a súa reconstrución ou rehabilitación, sempre que acubille usos dotacionais públicos de calquera tipo que sexan compatibles co uso de zona verde, e deberán estar contemplados no IOP como zonas equipamentais.
7. Nas zonas de Categoría 4ª poderanse implantar usos deportivos valados de dimensións medias, como pistas de baloncesto ou similares.
8. Os espazos libres de edificación **de carácter privado** non admiten ningún tipo de edificación dentro da superficie delimitada como tal, se ben poderán admitir tanto instalacións deportivas en superficie e ó descuberto sen espectadores, como así mesmo instalacións diáfanas abertas por tódolos seus lados (ceadores, pérgolas, etc.) ata un máximo do 10% da superficie da zona libre privada neste último caso. Poderán implantarse construcións efémeras para a implantación de usos esporádicos.
9. Nos supostos onde as zonas verdes públicas linden con espazos libres privados, será preceptiva a construción de elementos de separación axeitados entre ámbalas dúas zonas.

## 5. Condicións particulares.

Considéranse determinacións propias do uso de Espazos Libres e Zonas Verdes as condicións que se regulan no Artigo 4.11 “*Normas básicas sobre deseño e calidade da urbanización dos sistemas de infraestruturas*” para o deseño e tratamento destes espazos.

### 4.8.17. USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS.

#### 1. Definición.

1. O uso de infraestruturas e servizos básicos está composto polo conxunto de elementos que fan posible a prestación aos núcleos urbanos ou rurais e ós seus moradores dos servizos básicos vinculados ás infraestruturas tales como abastecemento de auga, eliminación e tratamento de augas residuais, eliminación de residuos sólidos, subministración eléctrica, telefonía e comunicación, así como os solos de reserva previstos para a ampliación ou novo establecemento destes elementos.
2. Inclúense así mesmo, aqueles elementos que son precisos para o funcionamento de instalacións, tales como as de transporte e transformación de enerxía, así como as de almacenamento e distribución de combustible.
3. Os elementos deste sistema poderán ser:
  - a) Lineais. Constituídos polas redes e servizos de empresas de carácter público ou privado, tales como a rede de gas, rede de enerxía eléctrica, rede de telefonía ou comunicacións, rede de abastecemento de auga, rede de almacenamento e distribución de combustibles.
  - b) Non lineais. Que inclúe, así mesmo, os embalses, depósitos, depuradoras, vertedoiros de lixo, reservas para instalación de servizos públicos municipais, e as reservas especiais para a almacenaxe de produtos enerxéticos e a súa distribución, entre outros. Ademais, terán consideración de elementos non lineais as instalacións necesarias para a distribución de enerxía, as redes de cobertura de telefonía móbil e demais servizos básicos.

#### 2. Localización.

1. O Plan pode cualificar con estes usos as instalacións existentes co carácter de Sistemas Xerais.
2. Coa finalidade de preve-la localización de determinadas instalacións especiais, o IOP cualifica áreas concretas ben como previsións dentro de ámbitos de Solo Urbano Non consolidado, asignándoas a este uso, e definíndoas como Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos, de acordo cos motivos e regulación que se conteñen nos Artigos destas normas.



### 3. Condicións Xerais.

Considéranse determinacións propias deste uso as condicións que se regulan nos apartados correspondentes do Artigo 4.11 “*Normas básicas sobre deseño e calidade da urbanización dos sistemas de infraestruturas*” para o deseño e tratamento destas infraestruturas e servizos básicos, mais os que poidan corresponder ou ser aplicables no caso de Sistemas Xerais, que se recollen nos apartados correspondentes do artigo 4.9 da presente Normativa.

Agás especificación concreta en contra, as centrais de tratamento ou distribución destes servizos terán que se instalar fóra dos solos urbanos e núcleos rurais.

### 4. Servidumes.

1. As servidumes de cada instalación axustaranse ós regulamentos e disposicións que promulguen os organismos e institucións competentes.
2. Para estes efectos, agás que a normativa estableza outras condicións, adoptaranse como valores mínimos para o caso de liñas eléctricas as que se recollen no artigo 4.9.2 da presente Normativa.
3. Para outros tipos de condución establécense as seguintes condicións de servidume:
  - a) En grandes canalizacións de servizos e conducións especiais, dez (10) metros a cada lado da franxa que determina o trazado. Para estes efectos, considéranse conducións especiais ou canalizacións de servizo aqueles sistemas que ou ben recollen un grande número de trazados no seu interior, ou supoñen unha instalación de tipo singular, tales como as grandes liñas de transporte de enerxía, os oleodutos, canais, etc.
  - b) Noutro tipo de conducións e infraestruturas xerais de servizo urbano, cinco (5) metros a cada lado da franxa que determina o trazado.

### 4.8.18. USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS.

#### 1. Definición.

É o uso propio de acceso e comunicación, tanto dende o exterior como entre os diversos ámbitos do espazo municipal ou urbano e sobre os que se desenvolvan os movementos das persoas e os vehículos de transporte, así como os que permiten a permanencia e estacionamento destes, e nalgúns casos o seu mantemento e aprovisionamento.

#### 2. Clases.

Dentro do uso Transporte e Comunicazóns, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases:

**Clase Rede Viaria:**

**Clase Servizos Públicos:**

**Clase Centros Básicos:**

#### 3. Aplicación.

1. As condicións que se sinalan para o transporte e as comunicacións serán de aplicación ós terreos que o IOP destina a tal fin e os que en desenvolvemento do mesmo definan os planeamentos correspondentes.
2. O IOP establece estas condicións co carácter de mínimas para o deseño das vías de nova apertura. A caracterización dunhas vías ou outras, ou as reformas de beirarrúas, estacionamentos, etc. que poida determinar o Concello, en viario que estea integrado na rede consolidada do municipio, co fin de establecer novas regulacións do réxime do tráfico rodado ou peonil non se considera variación das determinacións do IOP.

### 4. Condicións Xerais.

Considéranse determinacións propias deste uso as condicións que se regulan nos apartados correspondentes do Artigo 4.11 “*Normas básicas sobre deseño e calidade da urbanización dos sistemas de infraestruturas*” para o deseño e tratamento destas infraestruturas e servizos básicos de transporte e comunicacións, mais os que poidan corresponder ou ser aplicables no caso de Sistemas Xerais, que se recollen nos apartados correspondentes do artigo 4.9 da presente Normativa.



## 5. Condicións particulares.

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran coas condicións que se establecen por clase e categoría nos apartados seguintes.

### 4.8.18.1. Clase Rede Viaria.

#### 1. Definición.

Correspóndese co espazo destinado ó viario convencional existente ou ó de nova creación destinado á circulación rodada ou peonil.

#### 2. Clases.

Dentro desta Clase, establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª.** Peonil ou viario que pode admitir ademais do tránsito ou paseo de peóns, o tránsito de bicicletas e vehículos sen motor en xeral.

**Categoría 2ª.** De coexistencia ou viario de servizo de acceso a vivendas en urbanizacións de baixa densidade, con prioridade do paso peonil.

**Categoría 3ª.** Rodadas con separación de tránsitos, viario propio do solo urbano, destinado á circulación.

**Categoría 4ª.** Estacionamentos na vía pública. Zonas destinadas nas rúas ó estacionamento de vehículos.

#### 3. Condicións Xerais.

1. O viario axustarase no solo urbano ás condicións técnicas e de dimensións establecidas no Título VII, Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, das presentes Normas Urbanísticas.
2. Calquera construción ou instalación deberá respecta-los gálibos mínimos establecidos na lexislación vixente.
3. Tódalas vías de nova creación deberán estar definidas no IOP ou nos planeamentos que segundo Lei poidan definir aliñacións, e serán de uso e dominio público, aínda que o mantemento dalgunhas delas puidese correr a cargo de organismos públicos ou de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre outros fins a tales efectos.
4. A definición de aliñacións polo IOP ou por planeamentos correspondentes non impide a apertura de túneles ou pasos elevados, que sexan aprobados polos procedementos legais que lles sexan de aplicación.

#### 4. Xerarquización da Rede Viaria.

A efectos de aplicación das condicións que fan referencia á xerarquía do viario, considéranse os seguintes rangos:

- a) Autopistas e autovías, que serven a altos volumes de tránsito, fundamentalmente para desprazamentos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
- b) Arterias primarias e avenidas metropolitanas, que completan a rede de primeira orde e serven para a estruturación dos tránsitos internos de medio percorrido.
- c) Rede secundaria cuxa función principal é xerar unha malla de estrutura de conexión das distintas áreas do municipio, conectar coas vías máis importantes e dar acceso ó sistema de menor rango.
- d) Resto de vías de carácter local ou restrinxido cuxa principal función é canaliza-lo tránsito ata as actividades ou completa-las conexións interiores da malla de maior rango.

## 5. Condicións particulares.

### Condicións da Rede Peonil.

1. Corresponde coas sendas públicas para peóns ou viario que pode admitir, ademais do tránsito ou paseo de peóns, o tránsito de bicicletas e vehículos sen motor en xeral.
2. A anchura mínima pavimentada para a circulación de peóns será de cento oitenta (180) centímetros, ou aquela igual ou superior que fixen as leis, regulamentos ou ordes sobre accesibilidade. Nas rúas nas que sexan previsibles

concentracións de peóns, sexa polo seu carácter comercial ou outra calquera causa, a anchura mínima será de trescentos (300) centímetros.

3. As vías de circulación terán unha pendente lonxitudinal mínima do cinco (5) por mil para a evacuación de augas pluviais e unha máxima do oito (8) por cento. Cando deba excederse a pendente disporase como ampliación das beirarrúas unha escaleira pública, rampla italiana, con relanzos de cento vinte (120) centímetros de lonxitude, máxima pendente do oito (8) por cento e tabica de dez (10) centímetros, ou escaleiras convencionais.

Estes límites poderán excederse, previa xustificación técnica da súa necesidade, creando itinerarios alternativos que garantan a Supresión de Barreiras Arquitectónicas en Vías e Espazos Públicos.

#### **Condicións das Vías de Tráfico Atenuado.**

1. Teñen esta consideración as vías dos núcleos rurais, mais aquelas dos núcleos urbanos nas que se adoptan medidas para «calma-lo tráfico», establecendo resaltes ou ben outros condicionantes. Serán preferentemente de «coexistencia» nas que coexisten o tránsito peonil e o viario no que a pavimentación ou tratamento das superficies é practicamente uniforme, se é o caso con proteccións para os peóns, destinado á circulación de vehículos a motor á vez que o tránsito de peóns, bicicletas e carruaxes, tendo prioridade en calquera caso o peonil sobre o resto dos modos citados. As de novo deseño terán unha anchura mínima de oito (8) metros.
2. O seu uso básico é o de acceso a vivendas, e poderán establecerse plantacións de árbores para calmar e disuadi-lo tránsito de vehículos de paso e para a mellora do espazo dos nucleos rurais ou urbanos.

#### **Condicións de Vías con Separación de Tráficos.**

1. Constitúe o viario propio do solo urbano, destinado á circulación, e estacionamento nalgúns casos, de vehículos a motor á vez que o tránsito de peóns, bicicletas e carruaxes, con beirarrúas resaltadas.

As beirarrúas, mantendo unha anchura mínima libre de cento oitenta (180) centímetros, acompañaranse de aliñacións de árbores, que poderán situarse nas bandas de estacionamento lonxitudinal. Plantaranse, conservando a guía principal e co seu tronco recto, con titores e proteccións que aseguren o seu enraizamento e crecemento nos primeiros anos.

2. O novo viario que se proxecte presentará as dimensións e características que se deriven das intensidades de circulación previstas e do medio que atravesen.

As marxes das vías, cando discorran por solo Rústico estarán sometidas ás limitacións e servidumes que determina a *LEE*, e a *LEG*, segundo sexa a titularidade das mesmas.

Cando discorran por solos urbanos, estarán sometidos ás condicións que o Plan de Ordenación Municipal establece.

3. Poderán disporse novas rúas en fondo de saco de trazado sinxelo, evitando curvas pronunciadas, que, en caso de ter unha lonxitude superior a cincuenta (50), deberán estar rematadas por un fondo de saco que permita o xiro de vehículos de dez (10) metros de lonxitude sen necesidade de facer manobras. Uniranse por sendeiros de peóns que permitan enlaces cómodos e preverase a instalación dos servizos complementarios ou de infraestrutura.
4. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito destas, debendo contar cunha banda de aparcadoiro, independente da calzada de circulación, que quede remetida en relación co bordo nos cruzamentos de rúas.
5. As dimensións mínimas serán as que se sinalan a continuación:
  - Estacionamento en liña, douscentos vinte e cinco (225) centímetros.
  - Estacionamento en batería, cinco (5) metros.
  - Estacionamento en espina, catro (4) metros.

Cada tres (3) prazas de estacionamento plantarase unha árbore que, ademais de subministrar sombra, discipline a posición dos vehículos.

En ningún caso en solo urbano se admitirán áreas de estacionamento en superficie superiores ás cincuenta (50) prazas, agás nas áreas lindeiras ás estacións de transporte público ou grandes equipamentos, en cuxo caso poderá excederse



dito límite, se ben deberá arborarse interiormente, diferenciándose ademais as sendas de peóns de acceso á zona de estacionamento.

#### **4.8.18.2. Clase Servizos Públicos.**

##### **1. Definición.**

Correspóndese cos espazos destinados ó intercambio entre diferentes medios de comunicación ou de transporte sobre os que se desenvolvan os movementos das persoas e os vehículos de transporte, así como os que permiten a permanencia e estacionamento destes en itinerancia, e nalgúns casos o seu mantemento e aprovisionamento.

##### **2. Clases.**

Dentro desta Clase, establécense as seguintes categorías:

**Categoría 5ª.** Estacións ou Intercambiadores de modos de transporte.

**Categoría 6ª.** Estacións de Servizo ou subministración de combustible.

**Categoría 7ª.** Servizos do automóbil. Locais ou espazos para o mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.

##### **3. Condicións xerais dos Intercambiadores.**

1. Defínense como intercambiadores as áreas destinadas de forma permanente a facilita-lo intercambio de pasaxeiros entre diversos modos e medios de transporte. Inclúense dentro deste uso as Estacións de Autobuses.
2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o IOP puidera destinar a tal fin e que se representarían nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.
3. Tódolos terreos definidos ou cualificados como intercambiadores terán a consideración de Sistema Xeral de Transporte.
4. O desenvolvemento dos intercambiadores deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.
5. A execución dos Intercambiadores, no que lles sexa de aplicación, deberá cumprir tódalas condicións do Uso Garaxe-Aparcadoiro, coa condición complementaria de que ó poderen ter cabida para vehículos de gran dimensión ou autocares, as ramplas, espazos de manobras, alturas libres, etc. deberán axustarse ás condicións propias destes vehículos e, se é o caso, ás disposicións que lles sexan de aplicación por razóns do uso ou polo carácter de usos públicos con posible gran afluencia de pasaxeiros.

##### **4. Condicións particulares das Estacións de Servizo.**

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran coas seguintes condicións.

1. Nas bandas laterais do viario, nas localizacións previstas no IOP ou nos planeamentos que conteñan a ordenación detallada, onde se poidan localizar, en función das condicións estéticas, de tráfico, de seguridade do lugar, e de non afeccións ambientais a zonas residenciais próximas, permitirase a instalación de Estacións de Servizo para a subministración de combustible a vehículos automóviles. Poderanse admitir as instalacións xa existentes con carácter excepcional, se así se cita entre os usos admitidos na ordenanza de aplicación.
2. O Uso de Estación de Servizo contempla a subministración de carburantes e combustibles líquidos a vehículos automóviles como actividade principal. Esta actividade principal das instalacións admite como complementarias as seguintes actividades: Lavado de vehículos, engraxe e pequenos talleres de reparación de vehículos, pequeno comercio, oficinas e servizos asociados, restauración e aparcadoiro de vehículos lixeiros ou pesados e calquera outros usos complementarios que pola normal evolución do sector de Estacións de Servizo sexa recollido polas disposicións que as regulan.

En ningún caso os usos complementarios desvirtuarán o carácter da actividade principal da instalación de subministración de combustible.

3. Pola particularidade do Uso, con independencia da regulación que establece a Normativa nas Ordenanzas do Solo Urbano, recóllense a continuación determinacións propias de parcelamento e edificación, para a súa aplicación fóra do Solo Urbano Consolidado.
  - a) A parcela mínima para as Estacións de Servizo será de setecentos cincuenta (750) metros cadrados.
  - b) As condicións de edificación non superarán un aproveitamento edificable de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e unha altura máxima de setecentos vinte (720) centímetros e dúas plantas (PB + 1).
  - c) A separación mínima das construcións ós lindeiros será de cinco (5) metros.
  - d) A superficie total cuberta por edificación e marquesiñas non superará o cincuenta (50) por cento da parcela.
  - e) A distancia mínima dos depósitos de combustible enterrados ós límites da parcela será de dous metros.
4. Disporán de aparcadoiros en número suficiente para non coutar o tránsito, cun mínimo de 3 prazas por surtidor.
5. Os obradoiros do automóbil anexos, non poderán ter unha superficie de máis de 100 m<sup>2</sup> e disporán de 1 praza de aparcadoiro por cada 25 m<sup>2</sup> do dito taller. Se se establecesen servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións sinaladas no parágrafo seguinte.

#### **5. Condicións particulares de Servizos do Automóbil.**

Amais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran cas seguintes:

1. Non causarán molestias aos veciños e viandantes.
2. Disporán, dentro do local, e/ou da parcela de 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.
3. Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes non excederán de 60 CV., e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Disporán de 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de local.
4. O lavado de automóviles en túneles de lavado automático poderá implantarse en espazos independentes, en baixos comerciais de edificacións de uso non residencial ou en edificacións de uso exclusivo de garaxe-aparcadoiro.
5. Non poderán instalarse en plantas baixas de edificacións nas que a planta inmediata superior sexa de uso residencial.
6. O lavado manual poderá implantarse en calquera garaxe-aparcadoiro.

#### **4.8.18.3. Clase Centros Básicos do Sistema de Transporte.**

##### **1. Definición.**

Considérase uso de Centros Básicos do Sistema do Transporte o destinado a concentrar e facilita-los labores de fraccionamento e consolidación de cargas, ou ó estacionamento e mantemento de vehículos pesados, así como os labores auxiliares para a preparación das mercadorías en relación co transporte, e tamén tódolos usos complementarios que sexan necesarios para a realización de tales operacións.

##### **2. Clasificación.**

Estabécese unha sola categoría.

**Categoría 8ª.** Centros básicos no sistema de Transporte.

##### **3. Condicións.**

1. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o IOP destina para tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.
2. O desenvolvemento dos Centros básicos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó



trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

#### 4.9. NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS.

Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que estean deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do Municipio e, en especial, para implantar as infraestruturas básicas do modelo de cidade ou de territorio. A estes efectos, enténdese por dotacións públicas as de titularidade das distintas Administracións públicas que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

O IOP clasifica os solos ocupados por Sistemas Xerais como Solo Urbano (Consolidado e non Consolidado) e Solo de Núcleo Rural.

##### 4.9.1. REDE DE ESTRADAS.

1. As estradas e as súas marxes están sometidas ás limitacións e servidumes que determina o titular da estrada e/ou a lexislación aplicable, que define para iso unha serie de zonas en ambas marxes da estrada:

- *Zona de dominio público*, que é a constituída polos terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular para a construción das estradas e os seus elementos funcionais, ou por unha franxa fixa (no caso das estatais), medida desde a aresta exterior da explanación.
- *Zona de servidume*, que é a constituída por unha franxa comprendida entre o límite da zona de dominio público e unha distancia fixa medida desde ese límite (ou no caso das estatais dende a aresta exterior da explanación), onde non se poden realizar usos ou obras (entre elas os peches) que non estean ligadas ó uso propio da infraestrutura.
- *Zona de afección*, que é a constituída por unha franxa comprendida entre o límite da zona de servidume e unha distancia fixa medida desde a aresta exterior da explanación, zona que se establece ao efecto da solicitude de autorización ao titular da vía para calquera actuación a realizar nesta zona.
- *Liña límite de edificación*, que define a franxa na que non se poden realizar construcións que non estean ligadas ó uso propio da infraestrutura, franxa medida cunha distancia fixa desde a aresta exterior da explanación (ou no caso das estatais dende a aresta exterior da calzada máis próxima).

As **estradas de titularidade estatal**, están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a *LEE* (Capítulo III, Artigos 28 a 40), que se resumen no cadro seguinte:

Estradas estatais	Dominio público (m)	Servidume (m)	Afección (m)	Liña edificación (m)
Autopistas e autovías	8	25	100	50
Resto de estradas	3	8	50	25

En concreto, os terreos adxacentes ás estradas de titularidade estatal, nas **zonas de dominio público, zona de servidume e zona de afección** estarán sometidos as limitacións e aos usos permitidos recolleitos nos artigos 29, 31 e 32 da *LEE*, e os concordantes do *RLEE*.

Faise especial fincapé na prohibición, dentro da **zona de limitación á edificabilidade**, de executar calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, incluídas as que se desenvolvan no subsolo, ou cambio de uso, fóra das que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións ou instalacións existentes. As dotacións de infraestruturas de servizos, tales como abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, etc., previstas nos instrumentos de planeamento situaranse fóra do dominio público viario.

Prohíbese calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación (inclusive instalacións aéreas ou subterráneas), fóra das que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes, desde devandita liña ata a estrada, segundo establece a *LEE* no seu artigo 33 e o *RLEE* nos seus artigos 84 a 87.

De acordo ao establecido no artigo 33.7 da *LEE*, a clasificación e a cualificación de terreos incluídos na zona de limitación a edificabilidade non poderán ser modificadas en ningún caso si iso estiver en contradición co establecido na *LEE*.

En canto á publicidade, de acordo co art. 3 7.1 da *LEE*, fóra dos tramos urbanos queda prohibido realizar publicidade en calquera lugar que sexa visible desde as calzadas da estrada e, en xeral, calquera anuncio que poida captar a atención dos condutores.

Segundo establece o artigo 36 da *LEE* sobre limitación de accesos, o Ministerio titular pode limitar os accesos ás estradas do Estado e establecer con carácter obrigatorio os lugares nos que tales accesos poden construírse. Así mesmo, queda facultado para reordenar os accesos existentes. Os novos accesos deberán contar con autorización.

Respecto dos accesos, no caso de que se susciten novas conexións, modificación de enlaces ou cambios de uso requírese un Estudo de Tráfico e Capacidade que analice a incidencia dos desenvolvementos previstos no nivel de servizo da estrada.

Deberá terse en conta a afección ao viario estatal daquelas actuacións que, aínda non estando situadas dentro das zonas de protección das estradas, accedan ás mesmas utilizando conexións existentes, si a súa implantación inflúe negativamente nas condicións de seguridade e/ou de servizo do acceso existente.

Non se poderán conceder licenzas de execución e ocupación, para os desenvolvementos do instrumento de planeamento urbanístico, mentres non se atopen operativos, previa autorización da Dirección Xeral de Estradas, os accesos incluídos no mesmo, si estes non existisen previamente ou, si existindo con anterioridade cambiasen de uso, facéndose constar que a execución ou modificación de devanditos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo do promotor de cada actuación, unha vez sexan autorizados.

Os instrumentos de desenvolvemento deberán ser informados polo Ministerio de Fomento. Respecto dos viarios que se vaian a construír, en execución do planeamento, garantirase que o tráfico que circule polos mesmos non afecte ao tráfico que circule polas estradas de titularidade estatal. Si é preciso, deberá contarse cos medios antideslumbrantes (a cargo dos promotores a instalación e o mantemento ou conservación) oportunos e coa autorización do Ministerio de Fomento.

Para as novas construcións próximas a estradas do Estado, existentes ou previstas, será necesario que con carácter previo ao outorgamento de licencias de edificación se leven a cabo os estudos correspondentes de determinación dos niveis sonoros esperables así como a obriga de establecer limitacións a edificabilidade ou de dispor os medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse os umbrais establecidos na Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído (BOE de 18 de novembro de 2003), no Real Decreto 367/2007, de 9 de outubro (BOE de 23 de outubro de 2007) e no seu caso, a normativa autonómica ou local. O estudo de ruído debe conter os correspondentes mapas de isófonas.

Ditos medios de protección acústica serán executados a cargo dos futuros promotores dos sectores previa autorización do Ministerio de Fomento si afectaran as zonas de protección do viario estatal, e poderán ocupar terreos de dominio público. O estudo de ruído debe conter os correspondentes mapas de isófonas.

O planeamento incluírá entre as súas determinacións as que resulten necesarias para conseguir a efectividade das servidumes acústicas nos ámbitos territoriais de ordenación afectados por elas (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de 1 de novembro, do Ruído, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas).

As sucesivas modificacións, revisións e adaptacións do planeamento xeral que conteñan modificacións nos usos do chan conlevarán a necesidade de revisar a zonificación acústica no correspondente ámbito territorial.

As **estradas autonómicas**, están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a *LEG*, que se recollen nun apartado concreto (4.9.1.2) deste artigo segundo o texto aportado pola AXI, que se resumen no cadro seguinte:

Estradas autonómicas	Dominio público (m)	Servidume (m)	Afección (m)	Edificación (m)
Autopistas, autovías, e vías para automóviles	15	10	100	50
Resto de estradas convencionais e elementos funcionais	10	2	30	15

Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal, a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.



As **estradas de titularidade provincial**, están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a Ordenanza Reguladora correspondente da Deputación Provincial de Ourense, e no seu defecto, a *LEG*.

Estradas provinciais	Dominio público (m)	Servidume (m)	Afección (m)	Edificación (m)
Rede primaria	≤10	2	30	9,5
Resto da rede	≤10	2	30	7

Dado que a Deputación Provincial non ten categorizada de forma expresa a súa rede viaria diferenciando entre estradas primarias e secundarias, consideraranse primarias todas as existentes a tódolos efectos.

Segundo o artigo 10 da devandita Ordenanza a liña de cerramento situarase á distancia mínima de 2 metros medidos dende a liña exterior da zona de dominio público, respectando en todo caso a distancia mínima de seis metros medidos dende o eixe da estrada en todo tipo de solo.

As **estradas e camiños de titularidade local ou municipal** están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a *LEG*, aplicándolles o réxime correspondente ao tipo que se lle asigne –no seu caso- a cada vía concreta citada no artigo seguinte onde se xerarquizan (en referencia aos tipos definidos pola rede autonómica), e no seu defecto o réxime recollido no cadro seguinte, segundo o tipo de vía:

Estradas e camiños locais	Servidume (m)	Edificación (m)	Peches: mínimo a eixe (m)
Viario local estruturante	2	7	7
Viario interparroquial ou internucleos	2	7	7
Viario de concentración parcelaria	1	6	5
Resto de camiños e vías agropecuarias	1	5	5
Camiños non rodados	1	4	4

O **Camiño de Santiago** está sometido ás condicións que determina a lexislación específica que lle é de aplicación, e máis en concreto as condicións da presente normativa que sexan aplicables do artigo 7.2.4 e do artigo 9 da regulación do Catálogo, para aproximarse as condicións de protección que precisa este singular elemento cultural. A respecto dos peches, conservaranse preferentemente os orixinais tradicionais e os realizados con vexetación e arborado, e os novos peches realizaranse en congruencia cos xa citados e mantendo as mesmas aliñacións que eles, pero en ausencia de referenciais realizaranse segundo o réxime básico determinado polas limitacións e servidumes que con carácter xeral se recollen no cadro seguinte:

	Servidume (m)	Afección (m)	Edificación (m)	Peches: mínimo a eixe (m)
Camiño de Santiago	3	30	10	A dos existentes tradicionais ou 7 m.

O anterior réxime de limitacións e servidumes (para todas as titularidades e vías analizadas no presente artigo) será de aplicación directa en solo rústico, pois no caso dos núcleos de poboación (urbanos ou rurais) poderanse establecer condicións menos restritivas (que se detallan graficamente mediante aliñacións –e no seu caso mediante liñas de edificación- nos planos correspondentes de ordenación do IOP), condicións que antes da súa aplicación efectiva deberán ser aceptadas en cada caso polo titular da vía.

Tamén, e de acordo co disposto no artigo 49 da *LEE* ou o 8 da *LEG*, ben a proposta do Concello, ben da Administración titular da estrada, poderán promoverse expedientes para a entrega das travesías urbanas ao Concello. Non obstante o anterior, e de acordo co disposto no último punto dos citados artigos, a Administración titular da vía e o Concello poderán convir o que estimen procedente para a mellor conservación e funcionalidade das ditas travesías.

2. Con carácter xeral non se poderán construír peches nas zonas de dominio público e servidume, pero estarase as condicións particulares que cada administración titular establece na súa lexislación ou en ordenanzas reguladoras propias, que nalgúns casos permiten excepcións no caso de peches liviáns para usos agropecuarios, ou no caso dos núcleos de poboación.

3. Dada a necesidade de comprobación sobre o terreo polo problema de transposición da escala de traballo, as variables disposicións regulamentarias a tal efecto e as súas correspondentes reducións singularizadas, o IOP non considera conveniente a delimitación gráfica das distintas bandas de dominio, servidume ou protección.

Para a solicitude de obras ou actividades que puidesen afectar a estas zonas, deberase deslindar sobre o terreo con definición precisa a aresta que serve de base ás medicións. Así mesmo, os planeamentos que se desenvolvan en aplicación do IOP deberán deixar perfectamente definidas as mencionadas franxas.



4. As rasantes fíxanse nos planos de ordenación, ben por medio de perfís lonxitudinais, ben por medio da sinalización de puntos altimétricos en todas as interseccións de vías (se non hai indicación entenderase que se mantén a rasante existente). Cando as rasantes non estean fixadas en planos e se trate de vías sen pavimentar axeitadamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por enriba da rasante actual do camiño.

#### 4.9.1.1. Xerarquización da Rede de Estradas.

1. A **rede supramunicipal de estradas** xerarquízase segundo sexa a súa titularidade. Tódalas estradas que se citan constitúen parte do Sistema Xeral viario do concello de Verín.

a) *Rede interese xeral do estado*. Dependén da administración xeral do estado as seguintes: A-52, A-75, N-525, N-532.

b) *Rede autonómica*. Dependén da Comunidade Autónoma as seguintes:

Estrada	Tipo	Denominación
OU-113	S	Verín (N-525) - Vilar de Barrio (Deput.)
OU-114	S	Caldeliñas (OU-113) - Campobecerros
OU-115	S	Verín (N-525) - Parador Monterrei
OU-153	S	N-525 - Fonte de Fumaces - N-525
OU-310	S	Verín (N-525) - Soutochao

c) *Rede da Deputación*. Dependén da Excm. Deputación Provincial de Ourense as seguintes:

Clave	Denominación
OU-1021	Verín (N-525)-Arcucelos (OU-113)
OU-1014	Verín (N-525)-Balneario de Requeixo
OU-1011	Verín (N-532)-Oímbra
OU-1007	Mandín-Feces de Cima
OU-1010	Oímbra-Rabal (N-532)
OU-1009	Cabreiroá - Vilar de Cervos (OU-1011)
OU-1055	Acceso a Queirugás (N-525)

d) *O Camiño de Santiago*. A titularidade desta vía ou itinerario depende dos tramos, pero mantén a súa unidade cultural como referencia histórica.

2. A respecto do **novo viario proposto** establécense os seguintes niveis de xerarquía:

- Co carácter de viario local (réxime das estradas convencionais autonómicas) as seguintes vías:

Clave	Denominación
	Circunvalación norte
	Circunvalación sur
	Ronda interior

3. O **resto das estradas e vías** non citadas nos dous puntos anteriores, consideraranse pertencentes ao Sistema Local viario, e son total ou maioritariamente de titularidade municipal.

#### 4.9.1.2. Normativa reguladora en relación á rede autonómica de estradas.

### 1 ORDENACIÓN DE SISTEMAS.

#### 1.1 CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS AUTONÓMICAS.

As estradas autonómicas clasifícanse, en atención ás súas características técnicas, segundo se dispón no artigo 4 da *LEG*, ou no precepto correspondente da norma de rango legal que a veña a substituír. En atención ás súas características funcionais, as estradas autonómicas clasifícanse segundo establece a normativa de desenvolvemento da lexislación sectorial en materia de estradas de Galicia.



## **1.2 CONDICIÓN DA REDE DE ESTRADAS AUTONÓMICA.**

### **1.2.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

1. A zona de dominio público das estradas está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración autonómica, e defínese segundo o previsto no artigo 37, en relación co 2, da *LEG*, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

2. A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

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

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

### **1.2.2 ZONAS DE PROTECCIÓN DA ESTRADA E LIÑA LIMITE DE EDIFICACIÓN.**

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

Para o seu establecemento e delimitación estarase ao abeiro do previsto nos artigos 38 (zonas de protección da estrada e liña límite de edificación), 39 (delimitación da zona de servidume), 40 (delimitación da zona de afección) e 41 (delimitación da liña límite de edificación) da *LEG*, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

2. A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas, ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

4. As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para as zonas de protección e pala liña límite de edificación serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteprojectos, projectos de trazado ou projectos de construción correspondentes.

### **1.2.3 LIMITACIÓNS DE USO DERIVADAS DO RUIDO.**

Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

## **2 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO**

### **2.1 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN.**

As parcelacións e segregacións de parcelas lindeiras coas estradas de titularidade autonómica só se poderán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través:

- a) Douros viarios públicos que non sexan estradas de titularidade autonómica.

- b) Dun acceso único a través da estrada autonómica, autorizado pola súa administración titular, cando a finca orixinal non conte con posibilidade de acceso alternativo a través doutros viarios públicos. En todo caso, poderán ser independentes a entrada e a saída á estrada.

## **2.2 CONDICIÓN DE POSICIÓN.**

### **2.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.**

As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.

Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

### **2.2.1 POSICIÓN DO PECHÉ.**

Os peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica, calquera que sexa a súa tipoloxía, poderán situarse nas aliñacións oficiais exteriores.

## **2.3 CONDICIÓN DE ACCESO.**

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

## **2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN.**

As edificacións, instalacións e peches preexistentes, nos solos urbanos, situados nas marxes das estradas autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade co plan cando se sitúen máis afastados da estrada que a aliñación de viario, pero máis próximas á mesma que a aliñación de edificación.

Nestes casos, só poderán autorizarse obras de conservación, mantemento e rehabilitación, así coma as obras de reforma, que en ningún caso poderá supoñer un aumento de volume da construción existente, por enriba ou por debaixo da rasante.

## **3 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **3.1 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN.**

1. As parcelacións e segregacións de parcelas lindadeiras coas estradas de titularidade autonómica só se podarán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través:

- a) Doutros viarios públicos que non sexan estradas de titularidade autonómica.
- b) Dun acceso único a través da estrada autonómica, autorizado pola súa administración titular, cando a finca orixinal non conte con posibilidade de acceso alternativo a través doutros viarios públicos. En todo caso, poderán ser independentes a entrada e a saída á estrada.

2. Será requisito, para a realización de parcelacións e segregacións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións, agás que esta teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretenda realizar aquela.

### **3.2 CONDICIÓN DE POSICIÓN.**

#### **3.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.**

1. As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.

Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de todo tipo de edificacións e outras construcións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións, agás que este



teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretendan realizar aquelas.

### 3.2.2 POSICIÓN DO PECHES.

1. A posición dos peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica, segundo a súa tipoloxía, rexeráse polas seguintes condicións:

- a) Os peches completamente diáfanos, sobre piquetes sen cimentación de obra de fábrica, por circunstancias de aproveitamento agrícola ou gandeiro debidamente acreditadas, poderán situarse no borde da parcela.
- b) Os peches diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que non sobresaia máis de corenta centímetros (40 cm) en ningún punto da rasante do terreo, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación oficial exterior, grafada nos planos de ordenación.
- c) O resto de peches non diáfanos ou de obra de fábrica, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación de edificación.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de peches nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións, agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretenda realizar aquela.

### 3.3 CONDICIÓN DE ACCESO.

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización do órgano competente da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

### 2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN.

As edificacións, instalacións e peches preexistentes, nos solos de núcleo rural, cando fosen recoñecidos como treitos urbanos de núcleo rural a efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, situados nas marxes das estradas autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade co plan cando se sitúen máis afastados da estrada que a aliñación de viario, pero máis próximas á mesma que a aliñación de edificación.

Nestes casos, só poderán autorizarse obras de conservación, mantemento e rehabilitación, así coma as obras de reforma, que en ningún caso poderá supoñer un aumento de volume da construción existente, por enriba ou por debaixo da rasante.

#### 4.9.2. REDES DE ENERXÍA ELÉCTRICA E TELECOMUNICACIÓNS.

##### a) Definición e aplicación.

Considéranse sistema xeral de subministración de enerxía eléctrica ás redes de Alta e Media Tensión, e serán de aplicación con carácter xeral as determinacións da súa lexislación reguladora (nestes intres os *RDEE*, *RLAT* e as *ITC*), coas maiores limitacións de protección tipolóxica ou paisaxística que para determinadas situacións se establecen na presente normativa. Tamén se considerarán sistemas xerais os que se identifiquen así nos planos de ordenación e as instalacións principais de telecomunicacións.

##### b) Servidumes.

As servidumes de paso de enerxía eléctrica son as establecidas no *REBT*, *RDEE* e *RLAT*, que non impiden ao dono da finca servinte pechala, plantar ou edificar nela, deixando a salvo a dita servidume.

##### c) Tendido de liñas de alta e media tensión.

1.- Queda prohibida a implantación de novas liñas aéreas de alta tensión en solos urbanos, agás que estean previstas nun Plan Especial de Infraestruturas Eléctricas que teña sido aprobado polo Concello ou por outras administracións competentes na materia.

- 2.- As liñas aéreas existentes de ata 20 KV inclusive, haberán de soterrarse cando se acometa a urbanización dos terreos cando percorran por solos urbanos non consolidados, incluídos nun ámbito, correspondendo a execución, como calquera outra de urbanización, ós propietarios que desenvolvan a execución do planeamento.
- 3.- Para o resto das liñas de alta ou media tensión, superior a 20 KV, que percorran por solos urbanos, en función da súa situación, da súa afección medioambiental, das dificultades ou imposibilidade técnica de acometer parcialmente o seu paso a subterránea, de ser máis adecuados novos trazados que esixen unha actuación global en tramos grandes ou no total da liña, do alto custo que poden supor as actuacións a levar a cabo, ou de calquera outra similar, o Concello (de común acordo coa compañía distribuidora e/ou subministradora, e no seu caso para a súa financiación con outras Administracións) poderá acometer ou inducir un programa de actuacións a medio prazo, que incluírá soterramentos e/ou tendidos aéreos alternativos, de forma que, nun prazo máximo de 10 anos, estea solucionada a problemática que crean as liñas aéreas de alta e media tensión citadas neste parágrafo, quedando eliminada a existencia aérea das mesmas.  
  
Malia o anterior, naqueles casos de ámbitos de desenvolvemento en solo urbano, os propietarios contribuirán á carga que supoña a solución que se programe, de acordo co que se fixe nos instrumentos de planeamento ou figuras complementarias para a súa execución.
- 4.- No resto do solo urbano o Concello poderá valora-la posibilidade de repercutir nas zonas de que se trate parte das cargas que orixinen a actuación que se acometa.
- 5.- Nos solos clasificados como Núcleos Rurais, será recomendable o soterrado das liñas de alta e media tensión para todas as que se constrúan no sucesivo, sendo obrigado para as novas que vaian a pasar por ámbitos de protección de elementos catalogados, polos núcleos vinculados ao Camiño de Santiago ou polas zonas tradicionais dos núcleos.
- 6.- As redes xa existentes que incumpran con estes requisitos deberían adaptarse a estas recomendacións (de común acordo coa compañía distribuidora e/ou subministradora), ben procedendo ao soterrado, ben modificando o seu trazado, sobre todo as que pasan por ámbitos de protección de elementos catalogados ou polos núcleos vinculados ao Camiño de Santiago.

#### **d) Tendido de liñas eléctricas de baixa tensión ou alumeado.**

Nos solos clasificados como Núcleos Urbanos ou Rurais e nos ámbitos de protección de elementos catalogados ou en Plans Especiais de Protección, será obrigado o soterrado das liñas de alumeado público ou eléctricas de baixa tensión (aínda que non se consideren sistemas xerais) para todas as que se constrúan deica en diante, atendendo as cuestións de detalle por clases de solo que se indican no capítulo 4.11 a respecto de cada tipo de instalación. As xa existentes que incumpran con este requisito deberán adaptarse (polo menos nas zonas tradicionais dos núcleos rurais, nos cascos históricos ou nos Plans Especiais de protección en núcleos urbanos ou rurais, e as de tódolos núcleos vinculados ao Camiño de Santiago) preferentemente antes de 5 anos desde a aprobación do IOP, ben procedendo ao soterrado, ben modificando o seu trazado para cumprir coa esixencia ou establecendo os acordos precisos (tanto económicos, como de prazos) coa compañía distribuidora e/ou subministradora.

#### **e) Tendido de liñas de telecomunicacións e telefonía.**

No caso das edificacións e elementos catalogados e nos seus ámbitos de protección, será obrigado para todas as liñas de telecomunicacións e as de telefonía (aínda que non se consideren sistemas xerais) que se constrúan deica en diante neses ámbitos, que se acade o informe favorable preceptivo da administración competente en materia de patrimonio cultural.

Naqueles casos en que as liñas de telecomunicacións e as de telefonía poidan afectar a seguridade pública, será obrigado para todas as que se constrúan deica en diante neses casos, que se acade o informe favorable preceptivo da administración competente na materia de seguridade que se poida ver afectada.

Nestes casos citados deberá tamén atenderse as cuestións de detalle por clases de solo que se indican no capítulo 4.11 a respecto de cada tipo de instalación.

#### **f) Centrais, emisores e outros elementos de telefonía.**

Aqueles elementos técnicos ou instalacións, tales como as antenas de emisión ou recepción de ondas, equipos de sinalización ou balizamento, etc., propios ou vinculados, se é o caso, a determinados sistemas xerais, dadas as súas especiais características e utilidade poderán localizarse dentro de calquera clase de solo, sempre que cumpran a súa regulamentación específica e o disposto na lexislación vixente e se axusten no seu caso á Ordenanza Municipal Reguladora desas implantacións.



#### 4.9.3. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.

##### 1. Definición.

Comprende os terreos, edificios e instalacións destinados a usos públicos colectivos que, pola súa dimensión ou función específica, transcenden a todo o municipio, considerándose no presente IOP coma formando parte do Sistema Xeral correspondente. A pertenza ao Sistema Xeral dun equipamento recóllese na Memoria Xustificativa e reflíctese nos planos de ordenación do IOP.

##### 2. Clasificación.

Comprende os seguintes equipamentos:

- Administrativo.
- Educación.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Sociocultural.
- Asistencial.
- Recreativo e reunión.
- Comercial.
- Servizo público.
- Funerario (Velorios, Tanatorios).
- Funerario (Cemiterios).
- Turístico. (Cámpings).
- Turístico. (Outros).

##### 3. Condicións da edificación.

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación vixente deberán cumprir as condicións de volume e de uso que se reflectan nos parágrafos 4 e 5 seguintes.

##### 4. Condicións de volume.

- Serán con carácter xeral as mesmas que para a edificación normal situadas no contorno próximo da parcela dedicada a equipamentos (é dicir, as da ordenanza concreta de aplicación zonal), pero coa limitación adicional de non exceder os 10 m. de altura (agás os cemiterios e cámpings -dos citados na epígrafe 2) anterior-, nos que a edificación non excedera os 5 mts. de altura).
- En casos excepcionais e por motivos razoablemente xustificados, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos ou cambios nas condicións de volume e posición das edificacións derivadas das condicións xerais establecidas ou da ordenanza concreta de aplicación zonal establecidas na presente Normativa, previa a correspondente tramitación dun Estudo de Detalle ou Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións que os xustifique e resolva detalladamente a súa implantación, sempre e cando as modificacións (a respecto das condicións xerais establecidas no presente artigo) deban ou poidan resolverse dentro da propia parcela, ou –en caso contrario- mediante unha Modificación Puntual do IOP, cando as modificacións necesarias sexan de maior calado, e non poidan resolverse dentro da propia parcela dotacional, obrigando a cambios necesarios no seu contorno ou na ordenación xeral da zona.
- As cubertas regúlanse polas condicións xerais, pero no caso de edificacións completamente illadas, ou no caso de actuar nun conxunto edificatorio sobre varias parcelas cun mesmo proxecto, e noutros casos debidamente xustificados, permítese a construción de cubertas planas.

##### 5. Condicións de uso.

- En cada un dos terreos delimitados nos Planos de Ordenación sinálanse os usos posibles.

- O cambio de uso dunha zona cualificada como de equipamento a outro uso dun equipamento distinto debe realizarse a través do proceso sinalado no Art. 42.5 da LSG. O Concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do Plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.
- Permitirase a instalación dunha vivenda cando sexa necesaria para a garda e conservación do equipamento. Tamén se poderá autorizar o uso sociocultural e recreativo coma compatible cando a xestión e o mantemento do equipamento o aconselle.
- Autorizarase, en xeral, a construción dos aparcadoiros que fosen necesarios para o correcto funcionamento das instalacións. En calquera caso, cun mínimo de 1 aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

#### 4.9.4. SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES.

##### 1. Definición.

Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes que por exceder da utilización meramente local serven para o lecer da totalidade da poboación, e por tanto considéranse no presente IOP como formando parte do Sistema Xeral correspondente.

##### 2. Condicións de volume.

As condicións xerais de volume recóllense no artigo 4.8.16 da presente normativa, pero complementariamente establécense as seguintes:

- Permitirase superar nun 50% os volumes máximos establecidos nas condicións xerais para cada uso individual ou integrado dos elementos construtivos cubertos (tanto para os permanentes como para os provisionais), cando se xustifique axeitadamente esa necesidade, e sempre que non se superen as ocupacións porcentuais máximas establecidas.

##### 3. Condicións de uso.

As condicións de uso regúlanse polas xerais e particulares do artigo 4.8.16 da presente normativa.

#### 4.10. NORMATIVA DE SISTEMAS LOCAIS.

Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade Municipal ou, nalgúns casos, doutras Administracións públicas, ou mesmo de asociacións veciñais ou parroquiais que estean deseñados ou previstos preferentemente para o servizo da parroquia, o núcleo, o polígono ou sector, no seu caso.

O IOP clasifica os solos ocupados por Sistemas Locais como Solo Urbano e Solo de Núcleo Rural.

##### 4.10.1. SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES.

##### 1. Definición.

Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes centrados na súa utilización para o lecer da poboación do seu inmediato ámbito local, e por tanto considéranse no presente IOP como formando parte do Sistema Local correspondente.

##### 2. Condicións de volume.

As condicións xerais de volume recóllense no artigo 4.8.16 da presente normativa, pero complementariamente establécense as seguintes:

- No caso de espazos libres de pequena dimensión permitirase superar a ocupación porcentual máxima establecida con carácter xeral para os elementos construtivos cubertos nun 50% desa limitación xeral cando se xustifique axeitadamente esa necesidade.

##### 3. Condicións de uso.

As condicións de uso regúlanse polas xerais e particulares do artigo 4.8.16 da presente normativa.



#### 4.10.2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS.

##### 1. Condicións xerais.

###### - Delimitación.

A definida nos planos de ordenación correspondentes que inclúe, entre outras, as seguintes dotacións:

- a) A totalidade dos locais das vellas escolas unitarias espalladas polo territorio, cos seus terreos anexos, así coma outras edificacións públicas espalladas polo rural.
- b) A totalidade das igrexas parroquiais, capelas e demais edificacións destinadas ao culto.
- c) A totalidade dos cemiterios parroquiais.
- d) O resto dos equipamentos que non se inclúen no sistema xeral correspondente.

##### 2. Condicións de volume.

Naquelas parcelas que, unha vez aprobado este documento, se destinasen a este uso e estean dentro dalgunha zona correspondente a solo urbano, con carácter xeral poderase autorizar a aplicación das condicións de volume da zona onde estea situada (é dicir, as da ordenanza concreta de aplicación zonal), tendendo a que a edificación se integre coa existente ocultando medianeiras, mantendo aliñacións, etc. Para o resto dos casos, rexerán as seguintes condicións de volume:

###### - Ocupación da parcela:

A edificación en planta non ocupará máis do 70 % da superficie da parcela.

###### - Altura máxima:

Será de 7 m. con carácter xeral, para todo o territorio e de 9 m. para o solo urbano (ou como máximo a altura permitida pola ordenanza de edificación aplicable na zona, se é superior a esta medida), non podendo ser superada máis que por elementos ornamentais no caso de edificios singulares.

###### - Cubertas:

Regúlanse polas condicións xerais, pero no caso de edificacións completamente illadas, ou no caso de actuar nun conxunto edificatorio sobre varias parcelas cun mesmo proxecto, e noutros casos debidamente xustificados, permítese a construción de cubertas planas.

En casos excepcionais e por motivos razoablemente xustificados, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos ou cambios nas condicións de volume e posición das edificacións derivadas das condicións xerais establecidas ou da ordenanza concreta de aplicación zonal establecidas na presente Normativa, previa a correspondente tramitación dalgún dos instrumentos que se citan no artigo 4.9.3 da presente Normativa, e nas mesmas condicións alí sinaladas.

No caso de equipamentos que afecten a elementos catalogados ou incluídos nos contornos de protección destes, as condicións de volume e usos que se establecen serán orientativas, pero precisarán da autorización previa e vinculante do órgano competente en materia de patrimonio cultural, podendo incluso prohibirse de non estar debidamente xustificadas.

##### 3. Usos.

O correspondente ao equipamento de que se trate.

O cambio de uso dunha zona cualificada como de equipamento a outro uso dun equipamento distinto debe realizarse a través do proceso sinalado no Art. 42.5 da LSG. O Concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do Plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.



#### **4.11. NORMAS BÁSICAS SOBRE DISEÑO E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURAS.**

##### **4.11.1. CONDICIÓN XERAIS PARA AS OBRAS E PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Sen prexuízo do que se especifica nas Normas Básicas e Tecnolóxicas e demais normativa técnica aplicable a respecto de tódolos elementos infraestruturais, cumpriranse as condicións especificadas no presente articulado, tratando de acadar unha normalización e homoxeneidade de elementos e sistemas construtivos nas obras de urbanización en todo o ámbito do IOP. As condicións contidas neste capítulo poderán ser revisadas ou modificadas polo Concello mediante a aprobación dunha ordenanza específica.

A estes efectos os proxectos que desenvolvan as obras de urbanización, independentemente do sinalado no *RLSG*, deberán conter a documentación mínima seguinte:

- Memoria.
- Plano topográfico.
- Seccións do viario e do terreo.
- Planos de instalacións de:
  - o Rede Saneamento.
  - o Rede pluviais.
  - o Rede eléctrica.
  - o Rede alumado.
  - o Rede Telecomunicacións.
  - o Rede Abastecemento de Auga, Rega e Incendios.
  - o Rede Telefonía.
- Plano plantas urbanización.
- Planos de detalles construtivos e mobiliario.
- Memoria materiais.
- Presuposto.
- Prego de condicións.

Calquera actuación de urbanización que afecte os elementos catalogados ou as súas zonas ou contornos de protección, xustificará a harmonización e integración coas calidades existentes de valor e deberán contar coa preceptiva autorización da Consellería de Cultura.

##### **4.11.1.1. Condicións de accesibilidade e barreiras.**

As barreiras clasifícanse en diferentes grupos, segundo o seu campo de afección, e no caso dos relacionados coa urbanización divídense nos seguintes grupos :

- Barreiras arquitectónicas urbanísticas (BAUR): son aquelas barreiras existentes nas vías e nos espazos libres de uso público.
- Barreiras no transporte (BT): son aquelas barreiras que existen nos medios de transportes e nas súas infraestruturas.
- Barreiras na comunicación (BC): é todo aquel impedimento para a expresión e recepción de mensaxes a través dos medios ou sistemas de comunicación.

De acordo co disposto no artigo 5 da *LASB* e no *DAEP* (así como no *RASB*, na *OAEP* e todas as demais disposicións regulamentarias que as desenvolvan), as novas urbanizacións deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso públicos terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións



senaladas na dita lei. Para isto será obriga a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de planeamento de desenvolvemento do presente IOP (no nivel que lles corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenan ou desenvolven) e en todos os proxectos de edificación e urbanización.

Así mesmo no presente IOP xa se conteñen as medidas necesarias para a corrección das barreiras existentes no viario actual, pero de calquera xeito, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público xa existentes, así coma as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberanse adaptar de xeito gradual as esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei e as características que se establecen na Normativa do viario.

Para acadar estes obxectivos o Concello poderá incluír nos orzamentos municipais as consignacións necesarias para o financiamento das adaptacións que se están a facer de xeito gradual e progresivo. Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza a adaptación ás normas dispostas na lexislación citada.

Con carácter xeral, os elementos de urbanización, tales como pavimentos, o mobiliario, a sinalización e as instalacións de saneamento, redes de sumidoiros, iluminación, redes de telecomunicación e redes de subministración de auga, electricidade, gases e aqueloutras que materialicen as indicacións do planeamento urbanístico, posuirán unhas características de deseño e execución tales que non constitúan obstáculo para a liberdade de movementos de calquera persoa, en conformidade co disposto na lexislación citada.

#### Código de accesibilidade (bases relativas a urbanización)

Base 1	Disposicións sobre barreiras arquitectónicas urbanísticas	1.1. Rede viaria.
		1.2. Elementos de urbanización.
		1.3. Aparcadoiros.
		1.4. Mobiliario urbano.
		1.5. Aseos de uso público.
Base 6	Disposicións sobre barreiras no transporte	6.1. Edificios.
		6.2. Paradas de autobuses.
		6.3. Marquesiñas para refuxio en paradas.
		6.4. Paradas elevadas.
		6.5. Vehículos adaptados.

Correspóndelles aos concellos e á Administración autonómica, no ámbito das súas respectivas competencias, verificar o cumprimento da lexislación citada, e a tal efecto o Concello de Verín esixirá e verificará o seu cumprimento no momento de tramitar e aprobar o planeamento ou os instrumentos de desenvolvemento urbanístico do IOP, esixindo a todo proxecto de urbanización e construción, dispoñan as súas memorias de xeito que se cumpran os requisitos da lexislación citada, e se verificará a materialización efectiva no momento de recepción das obras.

#### 4.11.2. A REDE VIARIA.

As estradas estatais, autonómicas e provinciais regularanse polas súas respectivas lexislacións sectoriais (Estatal, Autonómica e Provincial) aplicándose o especificado no presente apartado ao resto do viario do ámbito do IOP de dominio e uso público dedicados a circulación de vehículos e peóns.

#### Pavimentación.

A pavimentación de estradas e beirarrúas terá en conta as características e materiais do terreo de soporte, a soleira e a capa de rodaxe, debendo seleccionarse estas últimas en función dos distintos tipos de rúas, o seu uso, intensidade, velocidade e tonelaxe do tráfico previsto, sendo obrigado empregar nas redes primarias e secundarias o aglomerado asfáltico sobre soleira de formigón hidráulico, podéndose rebaixar a resistencia da soleira no resto do viario internúcleos ou interparroquial.

Nos núcleos urbanos ou rurais poderanse empregar outros tipos de pavimentos en función das características e das condicións estéticas ou de ordenación urbanística, sendo obrigado nos núcleos históricos o emprego de enlousados e outros acabados de pedra natural.

Nas rúas con ancho superior a 6 m. deberán quedar definidos os espazos dedicados ao tráfico rodado e peonil sen que sexa obrigado un cambio de nivel entre ambos nin cambios de material, sempre e cando estes cumpran coa funcionalidade e características de uso de cada un deles. Serán de aplicación tamén estas condicións ás zonas basicamente peonís que deban ser atravesadas puntualmente por viarios ou sendas para vehículos rodados ocasionais, pero neste caso os pavimentos deberán estar obrigatoriamente ao mesmo nivel que os peonís.

No viario definido con algún dos seus laterais delimitado por un espazo libre ou zona verde a beirarrúa desa banda poderá integrarse nese espazo libre, sobre todo naqueles viarios de cativa dimensión.

#### **Normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas.**

As vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público deberán ser planificados e urbanizados de forma que resulten accesibles para tódalas persoas, e en especial para aquelas con mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na lexislación, e a tal efecto a pavimentación dos espazos de uso peonil evitarán o emprego de deseños que poidan conformar obstáculos para a circulación de persoas con minusvalía ou carros de nenos, ofrecendo itinerarios alternativos, sempre que sexa necesaria a construción de escaleiras por cuestión de topografía. Os itinerarios alternativos realizaranse mediante ramplas de pendente inferior ao 8 % que permitan acceder a todas as zonas fundamentais do espazo de que se trate.

As beirarrúas, naqueles puntos en que estean situados os pasos de peóns a través das rúas de tráfico rodado, disporán de ramplas de acceso con pendente inferior ao 8 % en todas as direccións e cun ancho mínimo de 1 m., que se ampliará en todo o seu contorno cunha franxa de 1 m. de ancho con pavimento antideslizante distinguible pola súa textura da do resto da beirarrúa, de xeito que poida ser apreciado polos invidentes para localizar eses puntos de cruzamento das rúas.

Así mesmo as vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público existentes, así como as respectivas instalacións de servizos e mobiliarios urbanos, deberán ser adaptados gradualmente, de acordo cunha orde de prioridades que terá en conta a maior eficacia e a concorrencia ou o tránsito de persoas e as regras e condicións previstas na lexislación.

Os sinais de tránsito, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se sitúe nun itinerario ou espazo de acceso peonil, deseñaranse e colocaranse de xeito que non obstaculicen a circulación de calquera persoa e permitan ser usados, se é o caso, coa máxima comodidade.

Como precaucións xenéricas neste eido deberanse cumprir en todos os elementos da urbanización as disposicións contidas na *LASB* (así como no *RASB*, así como –no seu caso– no *DAEP* e no *OAEP* que o desenvolve).

#### **Aparcadoiros.**

Estableceranse as reservas necesarias de aparcadoiro público para usuarios con mobilidade reducida, coas condicións de deseño e acceso necesarias e nas proporcións establecidas.

Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, sexan de superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público reservaranse, con carácter permanente e tan próximo como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

Os accesos peonís ás ditas prazas cumprirán as condicións esixidas para ser adaptados. Cando sexa preciso salvar desniveis para acceder ás ditas prazas, estas salvaranse mediante ramplas ou ascensores adaptados ou practicables, segundo os casos.

As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida deberán cumprir as especificacións e posuír as dimensións que regulamentariamente se establezan para as prazas adaptadas.

#### **4.11.3. REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E REGA.**

O deseño da rede de abastecemento realizarase tendo en conta a rede existente, os puntos de toma da rede xeral e a ordenación global da zona, a fin de garantir en caso necesario a posible condición do tramo da rede proxectada como punto de paso para o abastecemento a outras zonas.

A este respecto deberase atender a xerarquización global e previsións da empresa concesionaria do servizo municipal de augas, seguindo as normas particulares que a respecto deste servizo teña establecidas en cada momento para a súa explotación e mantemento.



### Previsións de consumo.

As previsións de cálculo de auga potable realizaranse segundo as demandas por tipo de uso que a correspondente Confederación Hidrográfica estableza no seu Plan Hidrolóxico de Cunca. En caso contrario, en zonas residenciais calcularase a razón de 300 litros por habitante de poboación estimada, en zonas industriais as previsións serán de 0,5 l/seg. e Ha. de superficie bruta, e para o resto de usos as que se recollen nos parágrafos seguintes.

As previsións de cálculo para hidrantes contra incendios será a seguinte:

- En zonas residenciais preverase un hidrante de 70 a 100 mm. cada 4 Ha. de superficie bruta.
- En zonas industriais preverase un hidrante de 70 a 100 mm. por Ha. bruta.

As previsións de cálculo para a rede de rega, serán como mínimo de 5 l/m<sup>2</sup> por día sobre a superficie total a regar, debéndose promover a reutilización e o emprego de augas grises e/ou atmosféricas para estes fins.

Os consumos máximos para o cálculo das redes obterase aplicando un factor sobre o consumo medio diario derivado das previsións xa citadas:

- Factor 2,4 para consumo en zonas residenciais ou urbanas en xeral.
- Factor 3 para consumo en zonas industriais.

### Condicións de deseño.

As condicións básicas de deseño a cumprir polas redes de abastecemento serán as seguintes:

- Todas as conducións deberán estar soterradas seguindo no posible o trazado das beirarrúas ou da calzada. Neste último caso deberase reforzar a canalización cunha capa ríxida de formigón de 10 cms. de espesor mínimo por riba do entubado que evite roturas por asentos ou sobrepresións derivados do tráfico rodado, en función da súa tonelaxe máxima prevista.
- A profundidade mínima das conducións será de 0,60 m. dende a parte superior do entubado ata a rasante do pavimento.
- A rede de auga irá situada sempre por riba da cota das redes de saneamento e pluviais, a unhas distancias mínimas que se establecen no cadro seguinte, respecto do resto das instalacións:

INSTALACIÓNS	SEPARACIÓN HORIZONTAL (cm)	SEPARACIÓN VERTICAL (cm)
Rede de sumidoiros	60	50
Gas	50	50
Electricidade A.T.	30	20
Electricidade B.T.	20	20
Telefonía	20	20

- Nos puntos máis altos e nos máis baixos da rede, instalaranse ventosas e desaugadoiros respectivamente para a súa limpeza e mantemento axeitados.
- Utilizaranse canalizacións de PVC con xunta elástica para diámetros superiores a 63 mm. e de polietileno para diámetros inferiores.
- A velocidade da auga nas redes principais deberá estar comprendida entre 0,5 e 2 m/s, salvo xustificación razoada en contra.
- A presión mínima de traballo será de 10 Atm.
- As chaves de paso serán de tipo comporta.
- Os mecanismos nas redes xerais irán aloxados en pozos de rexistro Ø 80 cm. realizados en formigón HA-25, con tapa de fundición e aro reforzado KN-250-DN-59.
- A estruturación xeral da rede será preferentemente mallada ou polo menos mixta, para un mellor reparto de presión e unha maior liberdade e seguridade da subministración.

- As redes xerais de rega realizaranse en todas as zonas de parques, xardíns e prazas de uso público con canalización de  $\varnothing$  80 mm. (admitíndose de ata  $\varnothing$  40 mm nos tramos finais de cada rede).
- As redes de rega estarán independizadas das de abastecemento mediante chaves de paso e contador, percorrendo preferentemente polas beirarrúas, evitando os pasos baixo viarios rodados ou reforzándose convenientemente en caso contrario.
- A separación máxima recomendada entre bocas de rega será de 40 m., recomendándose o emprego de aspersores automáticos en zonas axardinadas.

#### **Condicións de aforro do recurso.**

Para mellorar no posible a eficiencia do recurso auga neste campo prioritario (dadas as súas grandes posibilidades de mellora) establécense unha serie de condicións e recomendacións tanto para as novas redes como para a adaptación das existentes nunha actualización progresiva da rede e das condicións de uso a fin de acadar unha instalación global moderna, eficiente, con baixo custo de explotación e de fácil mantemento e reparación:

- Automatizando e centralizando os sistemas de rega, coa implantación de sistemas de rego eficiente nos xardíns e zonas verdes. Utilización de rego por goteo, recollida e almacenamento de auga da chuvia para o rego, etc.
- Mellora das canalizacións detectando e evitando perdas ou fugas na rede de distribución.
- Instalación dos equipos de medida necesarios para controlar o consumo e as fugas.
- Actualización de redes para optimizar o rendemento, baixando o consumo e facilitando o mantemento.

#### **4.11.4. REDES DE SANEAMENTO E PLUVIAIS.**

O deseño da rede de saneamento realizarase tendo en conta a rede existente, os puntos de toma da rede xeral e a ordenación global da zona, a fin de garantir en caso necesario a posible condición do tramo da rede proxectada como punto de paso para a evacuación doutras zonas, solicitando a este respecto información das previsións que para as redes xerais de saneamento ou pluviais poidan ter os servizos técnicos municipais no intre de se redactar o proxecto.

O saneamento realizarase normalmente por medio do sistema separativo cando os efluentes se sometan a depuración de residuais ou cando estea xa proxectada nesa zona unha depuración a curto prazo. Nestes casos as redes de pluviais conduciranse sempre ata os ríos ou regatos próximos, (agás que estas augas sexan almacenadas para outros usos distintos do consumo humano como rega ou limpeza de viario).

No caso de que non exista aínda depuración ou previsión de realizala nos próximos anos (un mínimo de 10, segundo informe municipal ao respecto), e sexa excesivamente complexo ou gravoso o desague a canles naturais da rede de pluviais, permitirase a construción dun sistema unitario, sempre que o Concello o permita expresamente.

Quedaré prohibido calquera tipo de vertido de augas residuais a ceo aberto ou verteduras doutro tipo que non cumpran especificamente as normativas existentes de salubridade e medio ambiente, debéndose ter en conta especificamente as verteduras de tipo industrial, que en función do seu perigo deberán someterse a procesos completos ou parciais de depuración, independentes ou semiintegrados na rede xeral de saneamento, de xeito que se poida garantir a idoneidade ou admisión da súa composición con carácter previo á súa incorporación ás redes xerais ou ao medio ambiente, ou en caso contrario ser obxecto de recollida independente con destino a plantas especiais de tratamento de residuos industriais.

#### **Condicións de cálculo.**

Para o cálculo da rede de saneamento adoptarase como caudal de augas residuais o mínimo e o máximo previstos para o abastecemento de augas.

Os caudais de augas pluviais calcularanse a partires dunha precipitación de 200 l/s Ha. para superficies inferiores a 10 Ha., e no caso de superficies superiores calcularanse os caudais máximos de chuvia segundo os datos do observatorio ou estación meteorolóxica máis próxima, cunha probabilidade de repetición de 5 anos na rede secundaria e de 10 anos na rede primaria e nos sistemas xerais, tendo sempre en conta o retardo na acumulación de caudais.

Aos caudais de pluviais así obtidos aplicaráselle os coeficientes de escorrentía necesarios, en función da tipoloxía da superficie ou terreo de que se trate, tomando como mínimos os seguintes:



- Rede viaria: 0,85.
- Espazos libres axardinados ou zonas de cultivo: 0,2.
- Zonas de edificación colectiva: 0,70.
- Zonas de edificación unifamiliar acaroada: 0,5.
- Zonas de edificación unifamiliar illada: 0,4.
- Zonas de edificación industrial: 0,5.

#### Condicións de deseño.

As condicións básicas de deseño, a cumprir polas redes de saneamento, serán as seguintes:

- Todas as conducións deberán estar soterradas seguindo no posible o trazado das beirarrúas ou da calzada. Neste último caso deberase reforzar a canalización cunha capa rixida de formigón de 10 cm. de espesor mínimo por riba do entubado que evite roturas por asentos ou sobrepresións derivados do tráfico rodado en función da súa tonelaxe máxima prevista.
- A profundidade mínima das conducións será de 1,20 m. dende a parte superior do entubado ata a rasante do pavimento (agás nos puntos iniciais das redes, onde poderá ser inferior), atendendo ás separacións especificadas respecto doutras instalacións no resto de apartados do presente artigo.
- Nos puntos máis altos da rede de residuais disporanse cámaras de descarga (ou unha boca de rego ou incendios inmediata) para a súa limpeza, cunha capacidade mínima equivalente ao volume interior de 20 m. de lonxitude do entubado de que se trate.
- As canalizacións de residuais terán un diámetro mínimo de 30 cm. aceptándose nas conexións individuais a parcelas ou edificios un diámetro mínimo de 25 cm.
- A velocidade de cálculo nos entubados non será inferior a 0,5 nin superior a 3,5 m/seg. (sen causa xustificada), a fin de evitar no posible a sedimentación ou a erosión.
- Disporanse pozos de rexistro nos cambios de dirección, tanto horizontal como vertical (rasante), e a intervalos de 40 m. de distancia como máximo, agás no caso de tramos especiais ou sen acometidas, sen exceder en ningún caso os 70 m. entre pozos (salvo causa xustificada).
- Os pozos de rexistro serán de diámetro mínimo 80 cm. (agás nos puntos iniciais das redes, onde poderá ser inferior) e realizados en formigón HA-25 con tapa e aro de fundición reforzado KN-250 DN-59.
- As canalizacións de augas pluviais serán de PVC, tipo SN-2 DN-300 (diámetro mínimo 300), admitíndose  $\varnothing$  250 para as acometidas dos sumidoiros.
- Os sumidoiros de augas pluviais serán preferiblemente sifónicos, con enreixado abatible de función de 50 x 25 (ou a que teña establecido o Concello), e situaranse a distancias máximas de 30 m.
- Todas as vías xerais de tráfico rodado contarán xa dende o intre da súa construción cos axeitados sistemas de derivación ou conducción de augas pluviais ás canles naturais de auga ou ás redes xerais de sumidoiros, sendo obrigado en solo urbano ou de núcleo rural para todas as vías.
- No caso de que sexa imposible a conexión ás redes xerais dunha edificación ou dun grupo delas por motivos técnicos ou por desproporción do custo das obras necesarias, deberá disporse obrigadamente dun sistema individual ou colectivo de depuración mediante fosas sépticas ou minidepuradoras da capacidade precisa para tratamento axeitado das augas residuais.

#### 4.11.5. REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

##### Condicións básicas

Tódalas instalacións de transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e os centros de transformación cumprirán o establecido nos seus respectivos Regulamentos Técnicos, tanto en alta, media como en baixa tensión, adaptándose ás condicións particulares que establecen as Empresas Distribuidoras e/ou Subministradoras de enerxía eléctrica en cada zona

e as que establece o presente IOP, atendendo as condicións establecidas no artigo 4.9.2 para os sistemas xerais e para unha parte dos sistemas locais.

#### **Condicións de deseño.**

Por regra xeral tenderase ao soterrado das instalacións eléctricas de todo tipo, sobre todo nas zonas máis urbanizadas ou de urbanización prevista, establecéndose polo tanto a obriga de realizar a instalación soterrada precisa para o posterior soterrado das conducións novas ou das existentes, en tódolos proxectos ou obras de urbanización (e naquelas obras xerais ou parciais de reparación ou de substitución de pavimentos –que permitan realizar doadamente os foxos precisos para o soterrado das conducións- aínda que o tendido do cable non se leve a cabo nese intre) que se realicen dende a aprobación do presente IOP.

Exceptuarase desta obriga nos casos concretos que se relacionan de seguido:

- No solo urbano de uso industrial permitírase conservar os tendidos aéreos existentes.
- No solo urbano residencial poderanse permitir os tendidos aéreos exclusivamente en zonas de baixa densidade edificadora (edificación extensiva) cando as circunstancias técnicas ou económicas así o aconsellen e non existan problemas adxacentes por esta circunstancia derivados das súas condicións de tráfico, protección paisaxística ou ambiental, servidumes, etc. Non será aplicable esta salvedade en ningún caso nos conxuntos de interese arquitectónico ou histórico e nas zonas de protección especial e tampouco nos espazos libres contemplados ou previstos no solo urbano.
- Cando se realicen proxectos parciais ou específicos de subministración eléctrica e non se teñan datos respecto da rasante prevista do viario poderase aceptar un trazado aéreo provisional ata que se resolva esa circunstancia ou ata que o Concello estime o seu soterrado con cargo a quen correspondese en orixe.

#### **Condicións básicas a cumprir polas liñas eléctricas soterradas:**

- Disporase dos condutos coas características e en número necesario para abastecer o servizo previsto, dispoñendo de polo menos dous condutos máis dos necesarios para posibles ampliacións da rede, reparacións substitucións, etc.
- Os condutos deberán manter entre si e respecto das outras instalacións as distancias precisas para evitar interaccións indebidas ou perigosas (como mínimo as establecidas pola lexislación vixente), e levarán todo o seu percorrido na parte superior de cada grupo de condutos unha cinta de sinalización de risco eléctrico, que pasará ao interior das arquetas como sinal da súa existencia.
- Os foxos para o tendido de condutos terán un ancho mínimo de 50 cm. e os condutores distarán un mínimo de 20 cm. das caras interiores dos foxos.

#### **Condicións básicas a cumprir polos sistemas de transformación.**

- As estacións e subestacións transformadoras situaranse no espazo axeitado para garantir as condicións de subministración, pero preferentemente fóra do solo urbano, nos lugares en que tecnicamente sexan necesarias, en función do trazado das redes xerais, debendo estar illadas, en todo o seu perímetro, dos edificios ou parcelas limítrofes, cunha separación mínima de 1 m. Deberanse adoptar nestas estacións cantas medidas correctoras sexan precisas contra ruídos, vibracións, ventilación, etc, a fin de amolar o mínimo posible á poboación circundante.
- Os centros de transformación, no solo urbano ou nos núcleos rurais, deberanse situar principalmente en edificacións específicas para isto, ou formando parte doutras, tentando fuxir da súa instalación soterrada no espazo público, e (principalmente no viario), aínda que se poidan admitir excepcionalmente nestes casos cando non exista outra alternativa.
- Os pequenos centros de transformación a situar no medio rural poderanse instalar ao ar libre, sempre e cando non estean situados na proximidade de edificacións nin o alcance directo das persoas, e se contemplan todas as medidas precisas para garantir a súa seguridade en tódolos aspectos.
- Nos sistemas transformadores de todo tipo deberanse habilitar os corredores necesarios (ben sexan aéreos ou soterrados) nas debidas condicións de servidume e seguridade, para as liñas de abastecemento que se precisen e tamén para as de saída.



#### 4.11.6. REDE DE ALUMEADO PÚBLICO.

O alumado público deberá ter unha dobre función de adecuación das condicións de visibilidade nocturna e de mellora ambiental no espazo público (ou polo menos evitando o menoscabo estético do ambiente urbano), polo tanto os elementos visibles de que consta o sistema de alumado deberán harmonizar coas características da zona, para isto o Concello establecerá un catálogo limitado de modelos estandarizados ou admisibles a empregar, polo menos nas zonas da maior interese ou proxección urbanística.

##### **Condicións de cálculo.**

A iluminación do espazo público adoptarase en función da súa intensidade de uso e das necesidades do tráfico previsto na zona, establecéndose uns valores ou niveis luminosos mínimos que (salvo xustificación conveniente no proxecto correspondente) se deberán acadar en cada unha delas:

- Puntos singulares de perigo no viario rodado: 25 lux e uniformidade 0,30.
- Viario primario ou estruturante: de 15 a 20 lux e uniformidade 0,25.
- Viario secundario e local: de 12 a 15 lux e uniformidade 0,25.
- Viario peonil, espazos libres e prazas: de 3 a 10 lux e uniformidade 0,20.

##### **Condicións de deseño.**

As redes de distribución serán preferentemente soterradas, polo tanto en tódolos proxectos ou obras de urbanización e nas obras xerais ou parciais de substitución de pavimentos (que permitan realizar doadamente os foxos precisos para o soterrado das conducións, aínda que o tendido do cable non se leve a cabo nese intre) que se realicen dende a aprobación do presente IOP, atendendo ás condicións establecidas no artigo 4.9.2. Exceptuarase desta obriga os mesmos casos concretos que se relacionan no artigo anterior para as liñas eléctricas.

##### **Condicións básicas a cumprir polas liñas soterradas de alumado público:**

- As canalizacións realizaranse nun foxo de 30 cm. de ancho mínimo e 70 cm. de fondo.
- As canalizacións serán de P.V.C. engurrado, cunha sección mínima  $\varnothing$  63, e no seu percorrido non presentarán engurras nin curvas excesivamente pronunciadas, debéndose recubrir o foxo cunha capa de formigón de 10 cm. de espesor.
- Sinalizarase todo o seu percorrido con cinta de sinalización de risco eléctrico de BT, facéndose ollar dita cinta en cada extremo das arquetas de rexistro que unan dita canalización, situándose a cinta por riba da canalización ou conxunto delas, a unha distancia vertical mínima de 10 cm.
- As arquetas de rexistro construíranse en ladrillo macizo de ½ pé ou en formigón de espesor 12 cm., debendo de enfuscar interiormente os seus paramentos. Os tubos que cheguen a elas non presentarán arestas vivas que poidan danar os condutores.
- As medidas das arquetas consideraranse sempre interiores, cunhas dimensións de 0,60 x 0,60 x 0,50 m. e as tapas de arquetas de rexistro serán acabadas en materiais afíns aos da beirarrúa e co dispositivo de extracción de fácil manexo, mediante útil especial.
- As bases de ancoraxe para báculos realizaranse en formigón, sobre unha base de escavación perfectamente chan, cunha profundidade de 1 m. e 0,50 x 0,50 m. de planta como mínimo, na que irán embutidos os pernos de ancoraxe tendo en conta para a súa lonxitude que os pernos roscados acollerán dobre tuerca no seu extremo superior. Para báculos superiores a 9 m. de altura realizarase un cálculo axeitado da base de ancoraxe necesaria.
- Os báculos serán de material inoxidable, con luminaria modelo municipal de 9 m./5 m. de alto segundo as características da rúa ou espazo a iluminar, podéndose empregar tamén balizas ou elementos baixos en espazos libres, contando sempre con carácter preceptivo do informe favorable dos servizos técnicos municipais a respecto dos modelos a empregar, co fin de simplificar no posible os labores de mantemento das instalacións.
- Os condutores serán do tipo RU de CU 0,6-KV e irán soterrados baixo tubo das características xa indicadas e cun número de condutores que dependerá do tipo da instalación:



- Instalacións monofásicas: 2 condutores para forza.  
1-2 condutores para mando.
- Instalacións trifásicas: 4 condutores para forza.  
1 condutor para mando: o condutor de mando en instalacións soterradas será sempre de 6 mm<sup>2</sup> de sección como mínimo.
- As seccións dos condutores determinaranse en cada caso concreto obedecendo aos datos reais nos que deba basearse dito cálculo.
- Conectarase cada báculo a terra, mediante pica de 1,5 m. de lonxitude de Cu espido de 35 mm<sup>2</sup> de sección como mínimo, aplicando en calquera caso as normativas vixentes a este respecto.
- Os centros de medidas e mando axeitaranse ás normas da empresa distribuidora e/ou subministradora así como a lexislación vixente, atendendo especificamente ás seguintes determinacións:
  - Prestarase especial atención á diversificación dos circuítos.
  - Os circuítos trifásicos deberán protexer as súas saídas con magnetotérmicos “unipolares”.
  - O reloxo para cambio do nivel de iluminación deberá contar con reserva e un sistema de acendido por interruptor crepuscular.
  - Os contactores de forza e mando serán como mínimo de 4 x 40 A e de 2 x 20 A.
  - O cable interior dos centros de mando será de fío de 750 V flexible.
  - Os armarios disporán de capacidade suficiente para tódolos mecanismos da instalación deseñada, incrementada en cada caso no 50 % como previsión para posibles ampliacións.
  - As caixas de conexión deberán cumprir as especificacións requiridas, segundo as seccións dos condutores de cada instalación, en base a recomendacións do fabricante e a normativa vixente.

#### **Condicións de aforro enerxético.**

Para mellorar no posible a eficiencia enerxética neste campo prioritario (dadas as súas grandes posibilidades de mellora) establécense unha serie de condicións e recomendacións tanto para as novas redes como para a adaptación das existentes nunha actualización progresiva da rede a fin de acadar unha instalación global de alumeados, moderna, con baixo custo de explotación e de fácil mantemento e reparación:

- Evitar a dispersión innecesaria das redes de iluminación e o carácter extensivo nos asentamentos de poboación.
- Adaptar os niveis de iluminación en función das necesidades de uso e da vulnerabilidade á contaminación luminosa e establecer en cada caso a regulación axeitada para acadar os niveis de brillo fixados pola lexislación.
- Automatizando e centralizando os acendidos e apagados mediante células fotoeléctricas en función da luz ambiente.
- Instalando os equipos de medida necesarios para controlar o consumo.
- Detectar perdas de enerxía e contrarrestar ou minimizar os efectos das baixas de subministración.
- Actualización de luminarias e báculos para optimizar o rendemento luminoso baixando o consumo e facilitando o mantemento e as reservas de repostos e accesorios.
- Mellorar as canalizacións tendendo ao seu soterrado en condicións suficientes de protección e illamento, con previsión de ampliacións de futuro, etc..

#### **4.11.7. REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓNS.**

##### **Condicións básicas**

Tódalas instalacións de telecomunicación cumprirán o establecido nos seus respectivos regulamentos e lexislación (principalmente a Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións), adaptándose ás condicións particulares que establecen as Empresas Distribuidoras e/ou Subministradoras destes servizos en cada zona (cumpríndose en todo caso o



disposto no artigo 26 da devandita lei), as que establece o presente IOP no artigo 4.9.2, e atendendo en todo caso, ás disposicións da citada Lei para garantir unha competencia efectiva e a non discriminación dos distintos operadores.

#### **Condicións de deseño.**

Por regra xeral tenderase ao soterrado das instalacións de telecomunicación por cable de todo tipo, sobre todo nas zonas máis urbanizadas ou de urbanización prevista, establecéndose polo tanto a obriga de realizar a instalación soterrada precisa para o posterior soterrado das conducións novas ou das existentes, en todos os proxectos ou obras de urbanización (e naquelas obras xerais ou parciais de reparación ou de substitución de pavimentos –que permitan realizar doadamente os foxos precisos para o soterrado das conducións- aínda que o tendido do cable non se leve a cabo nese intre) que se realicen dende a aprobación do presente IOP, atendendo as condicións establecidas no artigo 4.9.2. Exceptuarase desta obriga os mesmos casos concretos que se relacionan nos artigos anteriores para as liñas eléctricas e as recollidas no artigo 4.9.2 e).

#### **Condicións básicas a cumprir polas liñas soterradas de telecomunicación:**

- Disporase dos condutos coas características e en número necesario para o cable previsto, dispoñendo de polo menos o dobre dos condutos inicialmente necesarios como reserva para ampliacións posteriores da rede, novos servizos, substitucións, etc. O diámetro mínimo dos condutos para as redes de distribución será de  $\varnothing$  110 mm, para as redes de dispersión de  $\varnothing$  63 mm. e para as acometidas individuais de  $\varnothing$  40 mm.
- Os condutos deberán manter entre si e respecto das outras instalacións as distancias precisas (polo menos 25 cm. respecto de liñas eléctricas e 30 cm. respecto doutros servizos de condución de líquidos ou gases) para evitar interaccións indebidas ou distorsionantes, e levarán en todo o seu percorrido na parte superior de cada grupo de condutos unha cinta de sinalización indicativa do servizo de que se trate, que será pasante ao interior das arquetas como sinal da súa existencia.
- Os foxos para o tendido de condutos terán un ancho mínimo de 40 cm. e distarán un mínimo de 5 cm. das caras interiores dos foxos.

#### **Condicións básicas ás que se deberán adaptar as antenas e sistemas emisores de telecomunicación.**

- A instalación de equipos emisores de telecomunicación estará sometida á autorización expresa das Administracións competentes na materia e os procedementos correspondentes segundo o proceso administrativo habitual e a lexislación urbanística e sectorial aplicable, debéndose establecer por parte do Concello as taxas correspondentes pola utilización privativa do dominio público local a favor das empresas que explotan estes servizos.
- Extremaranse as precaucións e as condicións de implantación de novas instalacións emisoras de telecomunicación en todos os espazos protexidos (conxuntos históricos, zonas arqueolóxicas, bens de interese cultural, espazos naturais protexidos, e todos aqueles outros elementos ou zonas de valía semellante), para non deturpar os citados valores, e deberanse ater en todo caso ás condicións das lexislacións sectoriais aplicables conxuntas.
- A instalación das torres de telefonía estarán sometidas ao establecido no art. 32 da Lei 8/1995. No territorio histórico do Camiño de Santiago e nos ámbitos que afecten á protección de bens do patrimonio cultural estas instalacións deberán obter previa á licenza, a autorización da Consellería de Cultura. Esta autorización poderá ser denegada se supón o menoscabo da apreciación do ben dentro do seu contorno ou a posible alteración do mesmo.

#### **4.11.8. INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

A inspección das obras de urbanización as levarán a cabo os Servizos Técnicos Municipais, polo menos en dous momentos distintos de realización das obras:

- Unha vez superada a metade do prazo previsto de execución das obras.
- Ao remate definitivo das obras ou de cada unha das fases en que estean subdivididas.

Aos efectos da protección e sinalización de obras na vía pública deberanse verificar (entre outras) as seguintes cuestións:

1. Todo tipo de obra ou elemento provisional, tales como gabias, andamios ou análogos, que implique perigo, obstáculo ou limitación de percorrido, acceso ou estancia peonil deberá sinalizarse e protexerse de maneira que garanta a seguridade física de tódolos viandantes.

## 2. As especificacións técnicas de sinalización serán:

- a) A protección realizarase mediante valados estables e continuos, dotados de sinalización luminosa de cor vermella e de sinais acústicos intermitentes, con límites que non perturbem o resto da comunidade, de maneira que poidan ser advertidos con antelación por persoas con calquera tipo de limitación.
- b) Os itinerarios peonís cortados por obras substituiranse por outros que lles permitan o paso a persoas con mobilidade reducida.

As obras que vaian a ser recibidas polo Concello para a súa conservación e mantemento poderán ser obxecto de probas de funcionamento, resistencia ou calidade, sendo por conta do promotor a realización das obras complementarias precisas para resolver os problemas detectados, podendo ser obxecto de sancións se non se levan a cabo, ou ben realízalas o propio Concello a costas do promotor.

A validez da licenza de obras caducará en caso de incumprimento inxustificado das condicións impostas nela.

Unha vez rematadas as obras, os Servizos Técnicos Municipais redactarán o informe pertinente logo da inspección das obras (no que se incluírá un apartado concreto sobre o cumprimento da lexislación sobre barreiras arquitectónicas e urbanísticas) para que o Concello poida acordar ou non a recepción provisional das mesmas.

A partires da recepción provisional comezará un prazo de garantía de seis meses de duración como mínimo, durante o cal, o mantemento das obras correrán a cargo do contratista.

Unha vez rematado o prazo de garantía realizarase unha nova inspección que será informada polos Servizos Técnicos Municipais para que o Concello poida proceder, no caso de que esta sexa satisfactoria, á recepción definitiva das obras.

## 4.12. NORMAS BÁSICAS SOBRE A CALIDADE DO ESPAZO E O SEU DESEÑO E URBANIZACIÓN.

### 4.12.1. DEFINICIÓN E TIPOS DO ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE.

Un espazo exterior de calidade, será aquel determinado polo planeamento que estará deseñado, seguindo criterios de calidade ambiental e sustentabilidade e dotado de servizos e equipamento acordes co uso que del se poida esperar como espazo de servizo público ou comunitario e dos usos que se desenvolvan nas edificacións ás cales sirva. Deberá ter as condicións suficientes para cumprir unha dobre misión de espazo de convivencia e uso funcional para a colectividade, e conformar un espazo ambiental que lle permita cumprir tamén unha función de fondo ambiental perceptivo de calidade desde o espazo interior das edificacións e vivendas.

A definición duns parámetros para o espazo exterior de calidade é necesaria para aqueles espazos que vaian a determinar nas vivendas a súa consideración como vivenda exterior, por abrir a eses espazos os ocos de ventilación e iluminación das estancias das vivendas que regulan esa condición, segundo a define o IOP, en cumprimento do artigo "I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior" do Anexo das NHV, pero entendemos que o resto de espazos deben tender a ese estándar de calidade.

Os espazos exteriores de calidade poderán ser de diverso tipo segundo a súa propiedade (públicos, comunitarios e privados), e as esixencias que se poidan establecer sobre eles serán proporcionais ás que se poidan esixir a cada un destes grupos (en orde decrecente ao grao de propiedade e privacidade do espazo).

- Espazos exteriores públicos serán aqueles que sexan enteiramente de propiedade e dominio público.
- Espazos exteriores comunitarios serán aqueles que pertencen a unha comunidade de propietarios en edificios colectivos ou condominios de propiedade, e outros espazos veciñais ou parroquiais que non son nin públicos nin privados.
- Espazos exteriores privados serán aqueles de propiedade unifamiliar externos a vivenda e situados en núcleos ou asentamentos de poboación de calquera caste ou tamaño.

As características dos espazos comunitarios (neste caso o significado de comunitarios refírese aos que son usados por múltiples usuarios), tanto públicos como privados, serán homoxéneas, só diferenciadas pola propiedade e condicións de uso que deberá definirse no planeamento. Ademais o IOP vai a establecer un último grupo de propiedade privada individual ou unifamiliar cun menor grao de esixencia.

Pódese facer unha segunda aproximación ou clasificación dependendo da natureza do seu estado actual ou inicial, polo tanto poderán situarse de partida nalgún dos seguintes niveis básicos:



- Espazo consolidado ou urbanizado (a mellorar).
- Espazo semiconsolidado (a completar ou transformar).
- Espazo virxe, natural ou rural (a acondicionar ou conservar).

Por outra banda, o espazo que conforma o contorno dos edificios e vivendas (espazo ambiental percibido desde eles) e en xeral todo o espazo público (máis tamén o espazo privado ou comunitario que serve a múltiples usuarios de edificios colectivos ou de comunidades, e tamén en certa medida o resto do espazo máis privado, perceptible desde o espazo público) debe acadar unha calidade espacial acorde co seu uso e coa percepción que deste espazo se deba ter desde os edificios e vivendas nel inseridos (única vía de escape perceptivo desde o interior dos espazos edificadas cara o exterior), e isto acada maior importancia na medida en que eses espazos dean servizo a unha maior cantidade de usuarios (ou de edificios e vivendas), polo tanto terá máis importancia nos asentamentos de poboación: os núcleos rurais e sobre todo nos núcleos urbanos e nas vilas e cidades, sobre todo se temos en conta que canto máis se *urbaniza* un espazo, máis se afasta da súa naturalidade e da súa calidade espacial natural inicial, polo tanto tamén terá moita importancia a regulación do proceso de progresiva ou rápida *urbanización* do espazo (entendendo *urbanización* como desnaturalización e apropiación polo home do espazo para o seu propio uso nas condicións demandadas polas comunidades humanas de hoxe en día) e a conservación, na medida do posible, daqueles valores iniciais do espazo natural (tamén ten valor a actuación antrópica racional do ser humano ata mediados do S XX) que sexan compatibles coa súa inserción nos *artefactos urbanos ou urbanizados* (núcleos, vilas e cidades) en que se vive actualmente.

Por tanto a calidade do espazo nestes *artefactos urbanizados* dependerá en grande medida de varios factores:

- **Do valor que acrediten na actualidade os espazos xa urbanizados** (ben por conservación ou preservación de valores preexistentes, ou do valor engadido, a posteriori, por factores de deseño, sociais, históricos, etc).
- Da **calidade espacial xeral do conxunto do artefacto urbanizado** en que se van a inserir os novos espazos.
- Da **calidade do planeamento xeral** que rexe os destinos e a configuración xeral do núcleo, vila, cidade, concello ou territorio de que se trate. Ese planeamento xeral centrarase basicamente nas esixencias que se establezan para a configuración deses espazos e no establecemento de procedementos de control das fases proxectuais e executivas (que serán controladas efectivamente a posteriori polos mecanismos legais de seguimento municipal).
- Da **conservación axeitada dos valores iniciais** ou do espazo natural, é dicir das preexistencias de valor existentes neses novos espazos con carácter previo á súa urbanización.
- Da **calidade proxectual e da concepción da proposta ou proxecto** de urbanización do espazo en concreto.
- Da **calidade da execución** do proxecto e a dos materiais empregados.
- Da **conservación e o mantemento posterior** dese espazo, coas actualizacións necesarias nos seus elementos definidores, necesitados de renovación e axeitadas ao seu contexto.

Tratarase por tanto de poder controlar cada un destes estadios ou procesos, para acadar a maior calidade posible do espazo resultante, tendo en conta que este documento atópase no estrato intermedio desta secuencia (planeamento xeral municipal), que pode ter capacidade de regular os procesos situados por detrás del na secuencia, pero con pouca capacidade para actuar nas secuencias previas, polo tanto iremos establecendo condicións para o control dos procesos que o IOP pode regular, mantendo a orde da secuencia.

No territorio histórico do Camiño de Santiago e nos ámbitos de protección de bens do patrimonio cultural, calquera actuación deberá obter previa á licenza, a autorización da Consellería de Cultura.

#### 4.12.2. A CONFIGURACIÓN DO ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE.

Estableceranse aquí as condicións aplicables aos novos espazos, e os existentes terán que irse adaptando progresivamente a esas condicións, sobre todo os públicos e os comunitarios.

As facultades dun espazo de acadar calidade espacial ou unha mellora da existente, dependerán das súas posibilidades reais de transformación ou das súas limitacións por consolidación. Hai aspectos do espazo que son difíciles de cambiar por ser estruturais a súa esencia (a topografía, a paisaxe, o arborado de porte ou histórico, a edificación, etc), que non son modificables ou que requiren dunha importante actuación para a súa modificación, e hai outros aspectos máis

circunstanciais que son máis facilmente modificables (pavimentos, materiais, mobiliario, arborado e vexetación de baixo porte, sinalización, organización de usos do espazo, etc).

De calquera xeito o espazo xa consolidado debe mudar sustentablemente para acadar maior grao de calidade mediante actuacións proporcionadas, xustificadas e económica e socialmente xustificables, para achegarse tendencialmente ás esixencias que aquí se establecen para os novos espazos.

#### 4.12.2.1. As esixencias xerais para acadar un espazo de calidade.

A calidade do espazo xógase en diversos eidos, como a súa dimensión perceptiva e significación, a súa historia e a permanencia na memoria, a vitalidade e o contexto social, a calidade atmosférica e ambiental, o soleado e a iluminación, as condicións acústicas, a súa funcionalidade, a accesibilidade e a mobilidade, a súa concepción, a harmonización dos seus elementos entre si e co contorno no que se insiren, a calidade dos materiais empregados e a súa durabilidade en condicións de servizo, entre outros, e polo tanto a presente normativa tentará regular nestes eidos para poder asegurar desde o planeamento xeral unha certa seguridade na consecución dos obxectivos de calidade necesarios para este tipo de espazos.

Tamén podemos resumir as dependencias básicas destes espazos a respecto de diversas determinacións das *NHV* (que non dependan en exclusiva do deseño propio dos edificios ou das vivendas), e que serán de obrigada xustificación polo planeamento (segundo establece o *Artigo 4º.-Coordinación co planeamento, das NHV*):

*O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:*

- a) Que a configuración e dimensións do espazo garde unha axeitada relación coa altura das edificacións que o conforman.*
- b) Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.*
- c) Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos aínda que o seu desenvolvemento sexa realizado por propietarios diferentes.*
- d) Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exixibles segundo o punto I.A.1.1 do anexo I a este decreto para os solos sen planeamento.*

As características reais da formalización do espazo exterior de calidade (tanto dos novos espazos como da remodelación dos espazos existentes) xóganse nos aspectos de detalle (que se definen no planeamento de desenvolvemento, nos proxectos de urbanización, mais tamén nos proxectos de edificación) que normalmente escapan ao proceso de realización do IOP (a non ser que incorpore ordenacións detalladas de ámbitos), pero este ten potestade normativa para inducir tanto no planeamento de desenvolvemento (que é onde se proxecta e diseña o novo espazo) como nos proxectos de edificios con espazos comunitarios a obriga de actuar e proxectar dando calidade ao espazo, e para isto establécense unha serie de obxectivos de calidade que se deberán aplicar rigorosa e sistematicamente aos espazos nese planeamento secundario:

- **Valorar a calidade funcional, formal e estético-simbólica da vialidade do ámbito unitario** (ou do contorno para actuacións puntuais), mediante os criterios do art. 5.4.6 e as condicións máis detalladas, establecidas no presente capítulo 4.12.
- Acadar un **bo equilibrio entre integración e segregación de tráfico de distinto tipo** para acadar unha rede ben estruturada e de tipo capilar ata chegar ás zonas interiores de maior vida cidadán, na que deberán predominar a calidade do espazo e a circulación peonil, a non motorizada e o transporte público sobre a circulación motorizada privada e o aparcadoiro masivo de vehículos, mesmo con restricións parciais ou totais destes últimos (circulación motorizada privada non local e o aparcadoiro para non residentes) en zonas especialmente sensibles ou características, para acadar unha maior calidade do espazo e unha utilización prioritaria polos habitantes residentes na zona.
- **Concibir, ordenar e proxectar os espazos libres como elemento fundamental e estruturador do espazo exterior**, mediante os criterios do art. 5.4.6 e as condicións máis detalladas, establecidas no presente capítulo 4.12.
- Concibir unha **rede de espazos estanciais de proximidade de pequena dimensión** pero con carácter de estancia curta, inmediata e próxima, moi repartidos polo espazo (e mesmo integrados no viario), e por tanto moi próximos ao conxunto e a cada unha das vivendas, como espazos alternativos aos espazos libres convencionais (de maior dimensión) e de uso máis inmediato, e por tanto con maiores posibilidades de ser máis utilizados e máis aproveitados en pequenos pero múltiples momentos da vida cotiá.

- A axeitada selección do **mobiliario urbano**, mediante os criterios do art. 5.4.6 e as condicións máis detalladas, establecidas no presente capítulo 4.12.
- **Regulación das zonas de aparcadoiro, de carga e descarga e de almacenamento**, para que non interfiran no conxunto da funcionalidade e a imaxe do ámbito, e sobre todo que non limiten a necesaria preponderancia do uso peonil e sustentable do espazo público.
- **Usar a vexetación como elemento fundamental de proxectación** mediante os criterios do art. 5.4.6 e as condicións máis detalladas, establecidas no presente capítulo 4.12.
- **Considerar a estrutura vertical do espazo público como determinante da imaxe do espazo**, mediante os criterios establecidos no art. 5.4.6.
- **Considerar o uso da topografía como elemento de proxecto mediante:** o control ou protección de visuais, o camuflaxe ou integración de edificios, a transparencia espacial, a transición entre espazos, etc.; a limitación e/ou o tratamento das támaras, terrapléns, desmontes e solucionando os desniveis con támaras de baixa pendente para asegurar a estabilidade e a posibilidade de vexetación.
- Cando sexa preciso **deseñar a organización dos bloques edificatorios**; deberán organizarse estes evitando efectos de sombra entre eles e organizarse a respecto das pendentes e a orientación do terreo a respecto do soleado para tratar de que en todas as zonas das fachadas de uso residencial dos edificios se poida garantir o mellor soleamento posible.

#### 4.12.2.2. Consideracións xerais de urbanización e integración da edificación.

A urbanización dos espazos libres e zonas verdes acomodarase, no posible, á configuración primitiva do terreo. En particular as zonas verdes dispostas en terreos de pendente acusada deberán ordenarse mediante rebaixas e abancalamientos que permitan a súa utilización como áreas de estancia e paseo, debidamente integradas a través dos elementos de articulación precisos, tales como itinerarios peonís, escaleiras, liñas de arborado e outros análogos.

Os Proxectos de reurbanización incluírán adicionalmente a renovación das infraestruturas urbanas necesarias para a modernización das redes de servizos urbanos, en coordinación coas necesidades de actuación das diferentes empresas municipais e de servizos urbanos.

Para garantir a calidade do espazo cómpre tamén prever, a medio prazo, as posibles inxerencias de aspectos como as molestias ocasionadas polas obras de infraestruturas en espazos xa urbanizados e utilizados, por tanto é preciso prever a ordenación do subsolo e dos servizos urbanos nas obras de urbanización, establecéndose algunhas disposicións xerais ao respecto:

1. Os Proxectos de Urbanización deberán resolver os encontros de servizos nos cruzamentos de beirarrúas e calzadas, establecendo a orde de disposición de cada un deles, así como resolver a ordenación dos trazados dos servizos urbanos. O trazado realizarase preferentemente por espazos libres non rodados, configurando unha reserva de solo con largura suficiente para aloxar as instalacións necesarias para dotar ás parcelas resultantes do planeamento.
2. Todos os Proxectos de Urbanización incluírán planos descritivos da separación entre servizos, que deberá respectar a presenza do arborado nas beirarrúas, así como os elementos adicionais ás canalizacións como arquetas, cámaras de rexistro, armarios, etc., sobre todo nos cruzamentos entre viarios.
3. A disposición de servizos urbanos nas seccións do viario de nova urbanización, como na reurbanización do viario existente, realizarase de acordo coas ordenanzas xerais do IOP ou coas respectivas Ordenanzas Municipais.

Para a ordenación da edificación e a súa integración no contorno en ámbitos onde se deba concretar unha nova ordenación detallada ou unha nova disposición da edificación diferente da contemplada no IOP, establécense algunhas medidas concretas:

1. As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición do terreo respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleado e ventilación das construcións dos predios lindeiros e, en vía pública, a súa relación con esta, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.

2. A Administración Urbanística Municipal poderá esixir a inclusión na documentación coa que se solicite licenza, dun estudo de visualización e paisaxe urbana no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
3. A administración urbanística municipal poderá establecer criterios selectivos ou alternativos para o emprego harmonioso dos materiais de edificación, de urbanización e de axardinamento, así como das colaboracións admisibles.

#### **4.12.2.3. Mobilidade, viario e redes sustentables.**

A urbanización e a reurbanización dos viarios e interseccións no viario público existente executaranse de acordo cos criterios e niveis de accesibilidade rodada, peonil, bicicleta e transporte público colectivo, consecuencia da proposta de xerarquización do sistema viario urbano, segundo a categoría e a funcionalidade correspondente a cada un dos viarios en función do papel que deben cumprir dentro do reparto modal asignado polo Plan entre os diferentes modos de transporte público, privado e non motorizado.

Imos a encargarnos aquí de caracterizar aqueles aspectos de maior incidencia na calidade do espazo e centrándonos nos tipos de viario e de mobilidade máis sustentables, e por tanto nos peonís e os non motorizados.

#### **Pavimentación das Vías Públicas.**

1. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que percorrerá sobre elas, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e estéticos, axustándose, se é o caso, aos criterios establecidos para os ámbitos incluídos no Catálogo de Espazos Públicos.
2. A separación entre as áreas dominadas polo viandante e o automóbil manifestarase de xeito que queden claramente definidos os seus perímetros, establecendo esta separación normalmente mediante resalte ou bordo, agás nas rúas compartidas. A tales efectos, diversifícanse os materiais de pavimentación, de acordo coa súa diferente función e categoría, circulación de persoas ou vehículos, lugares de estancia de persoas, estacionamento de vehículos, rúas compartidas, cruzamentos de viandantes, pasos de carruaxes, etc.
3. No que fai ás condicións de pavimentación das vías, espazos públicos e zonas verdes, deberán adoptarse as medidas precisas para a eliminación de barreiras arquitectónicas.
4. As vías de circulación e beirarrúas terán unha pendente lonxitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación das augas pluviais, e unha máxima do seis por cento (6%). A pendente transversal do viario será do 2%. O trazado dos itinerarios peonís na vía pública realizarase de forma que os desniveis dos seus perfís, tanto lonxitudinais como transversais, non acaden graos de inclinación que impidan a súa utilización por persoas con problemas de mobilidade.
5. O pavimento das sendas de circulación dos viandantes e as prazas facilitará a cómoda circulación de persoas e vehículos de man; distinguiranse as porcións daquelas que ocasionalmente puidesen ser atravesadas por vehículos a motor, que non deformarán o seu perfil lonxitudinal senón que terán acceso por achafranado do bordo e/ou elevación do pavimento da rúa nese punto.

Os pavimentos dos solos destinados á circulación dos viandantes e os destinados ao tráfico mixto de vehículos e viandantes serán duros e antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes e persoas con dificultades sensoriais, en todas as fronteiras dos vaos peonís, nas esquinas, paradas de autobuses e calquera outro posible obstáculo colocaranse franxas de pavimento entre 1,00 e 1,20 metros de largo en todo o seu longo, formadas por lousas especiais (de ordenanzas ou outro tipo normalizado) con distinto cor do resto do pavimento, ou outra axeitada para tal fin. Estas condicións poderán ser alteradas polas Ordenanzas Municipais sobre Accesibilidade.

Os elementos de protección puntual contra a invasión de vehículos situaranse na franxa de transición á calzada de xeito que non produzan interferencias nas áreas peonís.

Deberán situarse e sinalizarse de xeito que non constitúan un obstáculo. Utilizaranse preferentemente elementos con dimensión suficiente para que poidan ser detectados por persoas cegas.



### **Rúas de Circulación Compartida.**

1. Evitarase a impresión de separación entre calzada e beirarrúa; polo tanto, non existirán diferenzas físicas notables entre os distintos elementos da sección transversal da rúa. As bandas que visualmente dean a impresión de separar o espazo peonil do vehicular deberán interromperse cada vinte e cinco (25) metros de maneira perceptible.
2. As entradas e saídas das rúas compartidas deberán recoñecerse como tales pola súa propia ordenación e, na medida que sexan utilizables por vehículos, trataranse de forma análoga aos accesos de garaxes e aparcadoiros.
3. Disporanse ordenacións e dispositivos específicos nas distintas partes da zona de coexistencia destinadas á circulación vehicular, de modo que os vehículos circulen á velocidade dos viandantes.
4. Se se dispuxesen espazos especialmente deseñados como áreas de xogo, separaranse e diferenciaranse dos destinados á circulación.

### **Características das Sendas Públicas para Viandantes. Itinerarios libres de obstáculos.**

1. Os Proxectos de Urbanización deberán cumprimentar as seguintes condicións para garantir a presenza de sendas públicas para viandantes e itinerarios libres de obstáculos:

As rúas peonís e as beirarrúas do sistema viario deberán deseñarse para constituír sendas públicas para viandantes con itinerarios libres de obstáculos.

O ancho libre de obstáculos mínimo para a circulación de viandantes nas beirarrúas será de 1,80 metros, agás para elementos puntuais de mobiliario urbano colocados no terzo exterior da beirarrúa, e que permitan unha largura libre restante igual ou maior de 1,50 cm. Cando condicionantes de espazo o permitan, a largura recomendada destes itinerarios será maior ou igual que 1,80 metros, para permitir o cruzamento de dúas persoas con cadeiras de rodas.

Nas rúas nas que sexan previsibles concentracións importantes de viandantes, sexa polo seu carácter comercial ou outra calquera causa, a largura mínima será de trescentos (300) centímetros, sendo en calquera caso a largura óptima unha función da circulación de viandantes e o mobiliario urbano a dispor.

Non se disporán obstáculos verticais en ningún punto da superficie destinada a paso de peóns, a excepción dos elementos que poidan colocarse para impedir o paso de vehículos. No caso particular de sinais de tráfico, disporase a partir de 2,20 metros de altura para evitar obstáculos no tránsito aos viandantes.

Como norma xeral, deberase reservar o terzo do aceirado máis próximo á calzada para a disposición de mobiliario urbano, árbores, iluminación pública, vaos e calquera outro obstáculo.

Os postes de sinalizacións de tráfico, báculos de iluminación, instalacións e cadros de infraestrutura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano e demais elementos que dificulten o paso peonil, deberán disporse no terzo do aceirado reservado para estes usos, de xeito que permitan o cómodo tránsito dos viandantes, especialmente de invidentes e persoas con dificultades sensoriais ou con mobilidade reducida, e mantendo sempre como mínimo unha largura libre de obstáculos de 1,80 metros. Procurarase o agrupamento dos devanditos elementos nun só soporte. A disposición de instalacións que ocupen parcialmente as zonas peonís (quioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituais como provisionais, deberán permitir o tránsito peonil, deixando libre polo menos unha franxa continua de 1,80 metros.

2. Nas obras de reurbanización de viario existente, cando as condicións do número anterior non poidan cumprirse, ampliarase o largo das beirarrúas suprimindo as prazas de aparcadoiro necesarias, para que polo menos se poida dispor dunha largura libres de obstáculos de 1,40 m. Nos casos en que por "imposibilidade física" nas barriadas tradicionais non se poida cumprir o ancho mínimo de 1,40 metros, deberase dispor polo menos dunha largura tal que permita o paso dunha persoa en cadeira de rodas. Se nin sequera pode cumprirse esta esixencia no caso de reurbanización de rúas existentes estreitas, recorrerase, como deseño preferente, ao de "rúa de circulación compartida".
3. Para salvar desniveis ou pendentes e garantir o libre acceso de persoas con minusvalía disporán ramplas, como elementos dentro de itinerarios peonís e espazos libres. Terán un firme antiesvarante similar aos que se coloquen nos itinerarios peonís inmediatos, e os máis cómodos para as cadeiras de rodas. Levarán pasamáns dobre en ambos lados. A pendente lonxitudinal máxima será do 6%, agás en tramos inferiores a 3 metros onde se pode chegar ao 10% en casos excepcionais. Se houbese un itinerario alternativo que suprima as barreiras arquitectónicas, poderán disporse escaleiras con chazos de pegada mínima de trinta e cinco (35) centímetros, nun número máximo de dez (10) chazos entre recheos, que deberán ter unha largura mínima de cento vinte (120) centímetros. En accesos dun só chanzo



poderán disporse ramplas ata un 60% de pendente só para o caso concreto de salvar un único desnivel de ata 12 cm, entre o exterior e o interior dun edificio, excluindo a súa utilización en calquera outro caso.

4. Cando sexa necesario dispor nas beirarrúas elementos de protección puntual contra a invasión de vehículos, terán unha altura recomendable de 60 cm. e unha luz libre mínima entre eles de 150 cm.
5. Os órganos que teñen encomendada a xestión do espazo público deberán cumprimentar os criterios anteriores e adoptarán as medidas precisas para que os espazos públicos contén cos itinerarios libres de obstáculos axeitados.
6. As condicións esixidas neste artigo relacionadas coa eliminación de barreiras na obra de urbanización poderán ser alteradas polas Ordenanzas Municipais sobre Accesibilidade.

#### **Vías para bicicletas.**

1. O deseño das vías para bicicletas en calquera das súas clases (carril-bici, carril de bici-bus, pista bici e beirarrúa bici) atenderá á seguridade de vehículos, ciclistas e viandantes e ás disposicións contidas nas Ordenanzas Municipais que regulen especificamente esta materia.
2. Sinalizaranse os itinerarios de vías para ciclistas, ben en carrís en plataforma reservada, ou dentro de beirarrúas e rúas peonís.
3. Nas estacións de inmediacións e intercambiadores principais e naquelas zonas de maior concentración de estacionamentos, habilitaranse consignas "ad hoc" para bicicletas, especialmente en zonas escolares e comerciais. Do mesmo xeito habilitaranse estas consignas na execución de todas as dotacións de equipamentos públicos cualificadas de Sistemas Xerais ou ao Servizo do Barrio-Cidade.
4. Os Proxectos de Urbanización e de Reurbanización incluírán nas súas determinacións a sinalización de espazos exclusivos para estacionar bicicletas, incluíndo os soportes axeitados, a razón dun mínimo dunha praza por cada dez de aparcadoiros en superficie.

#### **4.12.2.4. Mobiliario urbano e sinalización.**

Enténdese por mobiliario urbano o conxunto de obxectos ou elementos que se sitúan no espazo público, coa finalidade de atender unha necesidade social ou prestar un determinado servizo ao cidadán. Contribúen á configuración da paisaxe urbana e a calidade de vida. Dada a importancia do mobiliario e da sinalización na calidade do espazo recóllense estes aspectos con máis detalle no presente apartado.

Deberase prever nos espazos exteriores públicos e comunitarios a instalación do mobiliario urbano que precisen, atendendo en primeiro lugar as súas demandas de uso, mais tamén ao tipo de propiedade do espazo (que regulará o nivel de esixencia sobre o equipamento a dispor). O mobiliario deberá aterse aos modelos que o Concello teña estandarizados ou catalogados como admisibles (no seu caso), sendo necesaria a autorización expresa dos novos elementos non catalogados (caixas de correo, cabinas de teléfono, bancos, fontes, papeleiras, colectores de lixo, xogos de nenos, tódolos elementos exteriores de instalacións urbanas, peches, aseos, casetas, quioscos, elementos publicitarios, monumentos, esculturas, etc.) que se materializará no informe técnico municipal preceptivo sobre os proxectos ou propostas de urbanización, sobre todo no caso de que o mantemento posterior vaia a corresponder ao Concello, aos efectos de coordinar os procesos de conservación de todo o espazo público municipal e os seus elementos integrantes.

Os elementos de mobiliario urbano, tales como cabinas ou fornelas telefónicas, fontes, papeleiras, bancos e outros análogos, deseñaranse e colocaranse de maneira que non obstaculicen a circulación das persoas e permitan ser usados coa máxima comodidade. Iguais condicións deberán posuír os elementos saíntes que se sitúen en espazo peonil, tales como marquesiñas, toldos e outros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para a libre circulación das persoas. Todos estes elementos localizaranse en lugares que non impidan, nin dificulten, a visibilidade dos sinais de circulación ou prevención.

A instalación dos elementos de mobiliario urbano deberá prever (cando fora necesario, e por conta do adxudicatario da actividade que así o requira), as acometidas de auga, saneamento, electricidade e outras que sexan precisas ou que autorice o Concello, axustándose ás normas específicas que regulan cada actividade e as disposicións que lle sexan de aplicación. Estas acometidas deberán ser subterráneas, esixirán as autorizacións correspondentes, e conectaranse ás redes xerais de servizos.

Os Proxectos de Urbanización incluírán a necesaria sinalización vertical e horizontal das vías urbanas proxectados (pasos de viandantes, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Así mesmo, os proxectos de interseccións que necesiten instalacións de semaforización ou a reforma das existentes, incluírán obrigatoriamente as canalizacións, arquetas e cimentacións dos postes e báculos semaforicos para a regulación semaforica das fases, así como os pasos de viandantes necesarios.

Os sinais de tránsito, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se sitúe nun itinerario ou espazo de acceso peonil deseñaranse e colocaranse de xeito que non obstaculicen a circulación de calquera persoa e permitan ser usados, se é o caso, coa máxima comodidade, e situaranse no bordo exterior da beirarrúa, e ademais deberá procurarse o agrupamento de varios elementos nun único soporte para reducir a súa afección e a ocupación innecesaria do espazo. Todos estes elementos conforman a parte inerte da estrutura vertical da actuación, de gran importancia na imaxe global do ámbito de actuación, por tanto deberán coidarse ao máximo, tanto o seu deseño como a súa disposición e a súa integración nas zonas lindeiras xa urbanizadas (pero sobre todo coas zonas aínda virxes ou sen urbanizar). A disposición, características e situación de todos estes elementos nos espazos públicos deberán cumprir en todo caso as disposicións contidas na *LASB*, no *RASB*, no *DAEP* e no *OAEP*.

O mobiliario circunstancial e temporal que se instale na vía pública ou nos espazos libres con motivo das autorizacións que se outorguen para terrazas e veladores vinculados a actividades de hostalería deberán deixar expedita en calquera caso espazos de paso que cumpran cos largos mínimos especificados na lexislación xa citada sobre Accesibilidade.

#### **Equipamento e mobiliario dos patios ou espazos comunitarios de couzada.**

Estes espazos comunitarios deben dispor duns servizos mínimos que permitan unha utilización axeitada como espazo libre por parte dos comuneiros do edificio, e á súa vez, configuren un espazo que se poida deleitar ambientalmente por outros habitantes do cuarteirón, aínda que non pertencen a ese edificio, pero que teñan espazos habitables que conecten con ese espazo xeral do patio de cuarteirón. Eses servizos mínimos serán os seguintes:

- Os espazos comunitarios deben dispor dun acceso directo desde o portal ou portais do edificio e desde os bloques de comunicación vertical.
- Un espazo estancial con bancos que teñan un nº de prazas de asento equivalentes á metade das vivendas do edificio, cun mínimo de 10 prazas.
- Un punto de subministración de auga potable accesible para un uso inmediato.
- Unha papeleira ou colector lixeiro de lixo, tamén accesible para o seu uso.
- Unha zona pavimentada de polo menos 12 m<sup>2</sup> na que se poidan desenvolver actividades ou xogos, e a poder ser diferenciado do espazo estancial anterior.
- No caso de estar ocupada a planta baixa do patio con espazos edificadas dedicados a usos privativos poderanse establecer estes servizos na cuberta desa planta.
- No caso de non poder acadar estes servizos mínimos no patio exterior do cuarteirón do edificio deberase habilitar na planta baixa do edificio un espazo cuberto que teña estes mesmos servizos.

#### **4.12.2.5. Arborado e vexetación.**

Dada a importancia destes elementos fundamentais na configuración do espazo exterior e na propia calidade do espazo, recóllense os aspectos que a eles se refiren con máis detalle no presente apartado, ademais das condicións xa establecidas no apartado 5.3.6 da presente normativa.

#### **Condicións xerais para plantacións de arborado e xardinaría.**

1. Será obrigatorio, ademais da xardinaría propia dos espazos libres, plantar árbores de sombra en número adecuado ao espazo urbano no que se localicen e dispostos en función das características da especie a plantar, de modo que a súa secuencia proporcione a maior sombra posible no verán en espazos de estancia, e compatibilizada no inverno (nas zonas arboradas próximas ás vivendas) para permitir o soleado necesario nas vivendas; O interese do arborado enténdese asociado á expresividade plástica da súa estrutura externa, á súa altura e largo, á forma e cor da súa cortiza, ao tipo, forma, tamaño, textura ou singularidade da folla, ao tipo e colorido da súa floración ou dos seus froitos, etc. A utilización das árbores para contribuír á definición da estrutura da praza, recadrando recintos ou enmarcando

elementos escultóricos ou arquitectónicos. Tamén poden utilizarse deliberadamente para ocultar algunha vista, actuando como pantalla visual.

2. As árbores plantaranse conservando a guía principal, con titores e proteccións que aseguren seu enraizamento e crecemento nos primeiros anos. A observancia sobre protección do arborado existente, será rigorosa tanto no proxecto de urbanización, como á hora de redactar o planeamento de desenvolvemento, evitando ao máximo calquera afección ao arborado existente.
3. Nos Proxectos de Urbanización o tamaño do arborado será dun perímetro que asegure a súa pervivencia. Con carácter orientativo, establécense os seguintes perímetros mínimos:
  - a) Arborado para aliñación de vías principais e secundarias: perímetro mínimo 22-24 cm.
  - b) Arborado en viarios distribuidores e locais: perímetro mínimo 18 cm.
4. As árbores serán preferentemente de sombra en zonas abertas de parque, ou frondosas, de folia caduca, rápido desenvolvemento e resistentes ao medio urbano en zonas próximas a vivendas para facilitar ou soleado en inverno. Primaranse a implantación de especies autóctonas.
5. Todos os Proxectos de Urbanización levarán incluído a rede de rega para a xardinaría e plantacións deseñadas, así como para os aliñamentos principais de arborado nas beirarrúas (en caso necesario, cando non estea garantido o rego por auga de choiva na meirande parte do ano).
6. Construiranse equipos de empenamento e canalizacións de canos de rega de auga non potable con goteiros para subministración ao arborado e arbustos, e técnicas de aspersión e sistemas axeitados para a subministración de auga ás superficies e praderías con capacidade suficiente para alimentar o conxunto axardinado. Así mesmo, incluírán os mecanismos para a programación automática da rega, incluíndo a sectorización correspondente.

#### **Urbanización e axardinamento dos patios comunitarios de couzada.**

Os patios de cuarteirón de edificios de vivenda colectiva deberán urbanizarse integramente e axardinarse polo menos no cincuenta por cento (50%) da súa superficie, segundo as condicións básicas establecidas no apartado anterior de condicións xerais e dotaranse do arborado mínimo establecido no punto 5 do seguinte apartado. A execución desta esixencia realizarase conxuntamente coa construción das edificacións en cada parcela e o custo será sufragado por cada promotor ou comunidade de propietarios (no seu caso).

De igual xeito, deseñaranse os itinerarios libres para aproximación e manobra dos vehículos de extinción de incendios e salvamento (no seu caso).

#### **Condicións específicas en zonas viarias ou condicionadas polo viario.**

1. Todas as vías urbanas incluídas nos Proxectos de Urbanización, e Reurbanización de viarios, terán arborado nas beirarrúas e medianas. O número ou secuencia de arborado a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada beirarrúa; non obstante, se a especie a plantar aconsella un número menor, as exemplares sobrantes plantaranse nas zonas axardinadas do ámbito conforme ás indicacións do Servizo Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario polo Concello, será obrigado instalar bancos nas beirarrúas cada 30 metros; a observancia sobre protección de arborado, será rigorosa no proxecto de urbanización. Onde haxa aparcadoiros en liña ou batería as árbores situaranse entre as prazas de estacionamento e non só nas beirarrúas, así como nos grandes aparcadoiros públicos para protexer os vehículos.
2. No caso de prazas ou ámbitos axardinados fortemente condicionados por un viario de elevada densidade deberase tratar de crear pantallas visuais que ademais illen do ruído, na medida que permítalo o espazo dispoñible.
3. As especies de árbores e arbustos a elixir serán de recoñecida adaptación ao clima do concello ou da zona concreta.
4. Criterios de axardinamento no deseño do viario:
  - No viario de rango urbano e sobre todo, metropolitano, as plantacións vexetais terán fundamentalmente unha intención paisaxística, en consonancia coa función que estes elementos viarios cumpren como itinerarios de aproximación-contemplación da cidade e o territorio.
  - En espazos libres de acompañamento ao viario de rango metropolitano, tales como terrapléns en interseccións a distinto nivel, áreas libres en ligazóns, bandas de servidume, etc, será obrigatorio dispor de árbores de sombra



caducifolios, combinando cores, formas e texturas, que toleren exposicións asolladas e requiran pouco mantemento. No caso de terrapléns, deberá prestarse especial atención á súa capacidade de suxeición do solo (tipo de raíces, etc). Tamén se recomenda nestas vías realizar apantallamentos vexetais nas súas marxes que contribúan paisaxisticamente a valorar os espazos da contorna, así como para crear proteccións fronte ao ruído.

- Se acondicionaran as glorietas e illetas de canalización do tráfico que teñan dimensións para conter xardinaría, e sempre que as condicións de seguridade o permitan para que as ramas non interfiran na visibilidade dos condutores.
  - Nas novas escavacións ou alcorques establécense unhas dimensións mínimas interiores de 0,90x0,90 m. Para árbores de gran porte, elevaranse a 1,5 x 1,5 m. No caso de utilizar escavacións circulares, o seu diámetro mínimo será dun con dous (1,2) metros. recoméndase que as árbores se distancien do bordo da calzada un mínimo de 80 cm, e da fachada un mínimo de dous metros.
5. Incremento do patrimonio urbano natural no viario e no espazo vinculado á edificación. A fin de conservar e mellorar o medio ambiente, e como complemento da definición de soar establecida no artigo 4.2.9, toda obra nova de edificación estará obrigada a incrementar o arborado do núcleo en proporción ao fronte de parcela e ao nº de vivendas, segundo as seguintes condicións:
- Cada edificación deberá executar no espazo público da fronte da parcela a plantación dunha especie arbórea por cada fracción de vinte (20) metros lineais de fronte da parcela. No caso de que o viario estivese xa urbanizado con arborado, deberanse plantar as árbores no patio traseiro ou de cuarteirón do edificio (esta opción é válida en calquera caso como alternativa a plantar no viario para tipoloxías de vivenda unifamiliar, sempre que sexan visibles as árbores desde o viario).
  - Ademais deberanse plantar a maiores nese patio traseiro un nº de árbores equivalente a un terzo (redondeado a seguinte unidade) do nº de vivendas a construír (esta esixencia poderá rebaixarse á metade no caso de patios con pouco espazo).
  - Cando as circunstancias concorrentes imposibilitasen a plantación (tanto na rúa como no patio, ou en ambos) ou se aconsellase pospor a plantación, esta levarase a cabo na zona indicada polo Concello (a menor distancia posible do edificio ou parcela) co mesmo nº de árbores establecido.
  - No caso de tipoloxías de edificación aberta rodeadas de espazo público, plantaranse nese espazo as árbores establecidas.
  - En casos excepcionais debidamente xustificados, estas obrigas poderán substituírse polo seu equivalente económico para a súa execución subsidiaria pola Administración, baseándose no que fai á súa valoración no índice, segundo especie ou variedade establecida pola Administración Urbanística Municipal, que publicará a tal efecto unha táboa de equivalencias de custo económico de plantación de especies arbóreas.

### **Protección do arborado**

1. Para o outorgamento de permisos de obra, esixírase coa documentación técnica, a localización das árbores existentes no espazo público e no privado, facendo constar se no arborado se dá algunha das seguintes características:
  - Ser considerado arborado de interese histórico.
  - Trátarse de arborado de gran porte.
  - Trátarse de arborado de especies autóctonas.
2. As empresas que realicen obras na vía pública, deberan ter sumo coidado en non danar especies forestais, e solicitar autorización de intervención sobre as mesmas, diante do Organismo Municipal Competente.
3. As intervencións de índole privada deberan arbitrar os medios necesarios para a conservación do arborado no espazo público e mesmo no privado (sobre todo o arborado de interese xa citado: histórico, de gran porte ou autóctono), debendo presentar os planos que así o documenten diante do Organismo Municipal Competente. Toda plantación efectuada por particulares require do asesoramento e autorización expresa do Organismo Municipal Competente.
4. Resulta inadmisíbel a poda indiscriminada ou abusiva do arborado e defínense as razóns polas que se admite a poda, en todos os casos con autorización e o control do Organismo Municipal Competente. Causas posibles de poda:

- a) Ramas que afecten os servizos públicos.
  - b) Ramas que causen danos ou produzan perigo de dano á propiedade privada.
  - c) Ramas que afecten a libre circulación de vehículos ou viandantes ou dificulten a visibilidade viaria creando perigo potencial ou inseguridade.
  - d) Cando se tenda a dar forma orgánica á follaxe, limitar ou controlar un crecemento excesivo ou desproporcionado, limpeza de ramas secas, aireación e desbrote.
  - e) Cando circunstancias excepcionais debidamente fundadas, así o aconsellen, de acordo á opinión de persoal técnico do Organismo Municipal Competente.
  - f) Raíces que causen dano e o seu corte non afecte a estabilidade da árbore.
5. A realización de obras novas ou remodelacións, non será causa de eliminación ou erradicación do arborado público e do privado que teña un valor especial. Será posible a eliminación puntual de arborado cando se dean algunha das seguintes circunstancias debidamente xustificadas:
- a) Cando a súa decrepitude ou decaemento de vigor sexa irrecuperable.
  - b) Cando afecten seriamente a propiedade privada ou poñan en risco a seguridade das persoas.
  - c) Cando afecten os servizos públicos e non se poida corrixir por outros medios.
  - d) Cando a súa estabilidade estea afectada por calquera causa e poida supor un perigo.
  - e) Cando presente mutilacións que tornen irrecuperable o exemplar.
  - f) Cando se trate de especies ou variedades que polas súas características sexan desaxeitadas aos fins paisaxísticos da proposta ou incompatibles con outras especies de maior valor cualitativo que se deban integrar nela.

Cando sexa imprescindible a extracción non poderá realizarse por particulares, debendo ser autorizada polo organismo competente municipal.

Perante extraccións suficientemente xustificadas, o propietario debera repoñer o arborado que indique o organismo municipal competente.

#### **4.12.2.6. As preexistencias.**

Como condicionante previo á intervención, o deseño dos espazos públicos ou libres (públicos, mais tamén en certa medida os privados) deberá ter en conta todos aqueles elementos existentes no territorio que conforma o seu substrato, valorándoos axeitadamente e tratando de integrar na proposta de ordenación todos aqueles que pola súa singularidade como elementos independentes ou como conxunto poidan axudar a configurar o espazo de que se trate, preservando no posible a súa memoria colectiva anterior e as preexistencias notables, debendo terse en conta os criterios establecidos ao respecto no art. 5.4.3.

#### **4.12.2.7. A sustentabilidade do espazo.**

O espazo exterior de calidade, tanto público como privado, será deseñado con criterios de sustentabilidade. Este deseño xustificárase tanto no planeamento como nos proxectos de urbanización e edificación.

Como criterio xeral deberase definir unha política estratéxica de xestión urbana con criterios de sustentabilidade para aplicar a creación e transformación do espazo, que considere a equidade, competitividade e a sustentabilidade como principios reitores co fin de dar resposta aos retos urbanos nos ámbitos social, económico e ambiental, considerando aos cidadáns como principais actores e participantes da xestión urbana, para construír cidades cunha maior calidade de vida.

Tanto en recursos como na xeración de residuos, os documentos urbanísticos deben incluír unha análise dos ciclos do metabolismo urbano, sendo como son os únicos documentos normativos que definen o modelo de cidade e teñen instrumentos para levalo a cabo.

A sustentabilidade real xógase nos aspectos de detalle que escapan á realización do IOP, pero este ten potestade normativa para inducir no planeamento de desenvolvemento (que é onde se deben proxectar e establecer esas medidas de

sustentabilidade real) a obriga de actuar e proxectar sustentablemente, polo tanto establécense unha serie de obxectivos de sustentabilidade que se deberán aplicar rigorosa e sistematicamente nese planeamento secundario:

**Nos ámbitos que precisen dunha ordenación integral**, deberanse tomar as seguintes medidas estruturais:

- **Establecer un modelo de emprego e ordenación do solo que racionalice o seu uso** e minimize a súa transformación, conservando os seus valores máis salientables (que non sexan inescusable e xustificadamente incompatibles coa nova ordenación), para favorecer-la diversidade do territorio e mante-la referencia da súa matriz biofísica.
- **Conserva-la biodiversidade territorial e os elementos de interese natural**, promover o uso sostible para garantir e colaborar na funcionalidade ecolóxica, adoptando as medidas que garantan a continuidade da trama verde municipal e territorial.
- **Integrar a paisaxe existente en todos os procesos de planeamento** territorial e ordenación urbanística, para preservar as súas calidades como valor social e activo económico do territorio.
- Optarase por unha **boa xestión da mobilidade e a súa integración na do seu contorno** ou a do conxunto do núcleo, vila ou cidade (ou establecer alternativas pioneiras máis sustentables que poidan servir de exemplo futuro, se aquelas xa implantadas non o son), con especial atención a correcta xerarquización das redes e a correcta integración nelas do transporte público e a súa intermodalidade co resto de tipos de transporte que deben coexistir racional e xerarquizadamente, para minimizar desprazamentos, favorecendo os sistemas de transporte que non utilicen combustibles fósiles, e primando o transporte público sobre o privado motorizado.
- **Vincular o desenvolvemento urbano ó ciclo da auga** na súa expresión local, nunha xestión integrada a escala de conca dos recursos dispoñibles. Debido ao papel que xoga a auga como ben escaso e factor limitativo do desenvolvemento, parece imprescindible establecer no planeamento urbanístico, os mecanismos que nos acheguen á autosuficiencia en materia de auga nos novos desenvolvementos urbanos. A nova cultura da auga centra os seus principios no respecto a este recurso escaso e a reformulación da súa xestión desde o punto de vista da demanda. A captación de auga de choiva, a diferenciación de calidades para diversos usos, a reutilización das augas usadas ou a introdución de mecanismos de aforro e control do uso deben asumirse como mecanismos a incorporar, por defecto, na planificación urbana e dos servizos.

**Con carácter xeral en todas as actuacións**, deberanse tomar as seguintes medidas:

- Promover que as actuacións sexan eficientes, acordes co seu contorno próximo, e compatibles co equilibrio ecolóxico co fin de previr efectos significativos sobre o medio.
- Os deseños adaptaranse á topografía e ás preexistencias xeográficas, propiciándose a edificación en diferentes volumes e rasantes, evitando extensas explanacións do terreo e grandes movementos de terras.
- Tratar de respectar a drenaxe natural e non incrementar os coeficientes de escorrenta avaliados para os solos no seu estado natural, evitar efectos significativos sobre os recursos hidroxeolóxicos e non reducir a taxa de infiltración da auga no solo e subsolo.
- Buscar a mellor orientación bioclimática das edificacións, zonas verdes e espazos públicos.
- **Promover unha urbanización de baixo impacto**, desenvolvendo patróns de urbanización (tanto nos novos desenvolvementos como en operacións de reurbanización) que eviten o selado masivo e a impermeabilización de solos ou o emprego de materiais pouco saudables nos proxectos de urbanización, para non restrinxir de xeito drástico a posibilidade de vida vexetada (e permitir así a proliferación de multitude de organismos dependentes que xeran biodiversidade que deriva en calidade ambiental), aparte de consecuencias que teñen que ver co microclima e o confort urbano, a illa de calor, o ciclo hídrico, a contaminación atmosférica, etc., por tanto establécense as seguintes condicións:
  - o Establecer nos plans e na ordenación urbanística valores mínimos (non inferiores ao 30%) de solo permeable (Índice Biótico do Solo).
  - o Condicións de deseño dos proxectos urbanos co fin de evitar grandes impactos: grandes movementos de terras, contaminación de acuíferos, distribución de zonas ricas en biodiversidade, etc.
- **Incorporar no deseño da ordenación os factores de confort e control das variables de contorno no espazo público**, debendo ter en conta os criterios establecidos ao respecto no art. 5.4.6.
- Ordenar a **implantación e a estratificación dos servizos urbanos** e ter en conta o seu mantemento posterior e as posibles interferencias coa vida cidadán e os custos suplementarios innecesarios nas tarefas de mantemento e

reurbanización. Os servizos urbanísticos (de auga, gas, electricidade e redes de comunicación) van, xeralmente, enterrados na vía pública, seguindo normalmente o trazado das beirarrúas. A implantación, renovación e mantemento dos servizos supón, en cada ocasión e para cada rede, o levantamento do pavimento coas consabidas molestias, sobre todo para os peóns. Os plans de infraestruturas que forman parte dos plans urbanísticos, deberían incorporar as galerías de servizos ou sistemas estruturados de semellante eficacia (a escala da intervención ou dos sistemas utilizados no resto do núcleo), co fin de resolver os problemas antes enunciados.

- Compatibilizar o planeamento co ciclo natural da auga e racionalizar o uso deste recurso no marco dun modelo globalmente eficiente, cumpríndose en todo caso as medidas que a este respecto xa se contemplan na presente normativa, e ademais en concreto as seguintes:
  - o Tratarase de maximizar a superficie de pavimentos permeables e de terreo natural, para facilitar, na medida do posible, a recarga do solo e o reparto axeitado da auga de choiva para evitar de torrentes ou avenidas de auga e de posibles inundacións, á vez que se evita a sobrecarga das canalizacións de pluviais e se facilita a continuidade do ciclo hídrico de xeito natural, reducindo as necesidades de auga para rega.
  - o Deberanse aplicar con rigorosidade as condicións reguladas principalmente no apartado 5.2 con carácter xeral e con carácter particular nos puntos 4, 5, 9 e 13 deste apartado citado da normativa do IOP, para acadar en conxunto un importante aforro de auga.
- Minimizar o uso de auga potable e a xeración de augas residuais, captando a auga que se utiliza, reciclándoa e retornándoa ó ciclo natural depurada, sen interferir a auga que circula fóra dos límites do ámbito e que vaian a manter o seu funcionamento autónomo e racional e, en calquera caso, mellorando a xestión da auga do contorno.
- Procurar que as actividades estean estruturadas e organizadas, de xeito que se establezan sinerxías nos procesos produtivos e metabólicos urbanos, aproveitando enerxías residuais e subprodutos, de xeito que o consumo de materias primas e a eficiencia enerxética sexa óptima e, ao mesmo tempo, se minimize a xeración de residuos.
- Establecer estratexias conxuntas comúns (ou establecer alternativas pioneiras máis sustentables que poidan servir de exemplo futuro, se aquelas xa implantadas non o son) do ámbito co conxunto do núcleo, vila ou cidade onde se implanta, en canto á xestión ambiental durante as obras, o ciclo da auga e a xestión da enerxía e os residuos.
- Optará por una boa xestión da mobilidade con localizacións moi accesibles dos puntos de intercambio modal (aparcadoiros, estacionamento de bicicletas, paradas de transporte público e autobuses, conexións con redes específicas para peóns ou bicicletas, etc), para facilitar e fomentar a intermodalidade do transporte, para minimizar os desprazamentos e favorecer e primar os sistemas de transporte públicos e os medios privados non motorizados ou os que utilicen combustibles renovables ou alternativos (e non fósiles) como estratexias óptimas para acadar a sustentabilidade na mobilidade e para a redución da contaminación.
- **Promover a eficiencia para reducir o impacto ambiental dos conxuntos urbanizados**, pois os sistemas urbanos son os que concentran maiores disfuncións ambientais debido á súa dependencia dos recursos externos e os residuos que xeran. Para construír espazos e cidades máis saudables a planificación urbana debe orientarse a reducir os niveis de contaminación e de residuos e a mellorar a eficiencia no consumo de recursos mediante actuacións concretas:
  - o Incentiva-la eficiencia ambiental nas unidades familiares (recollida selectiva de residuos, racionalización no consumo de auga e enerxía e no uso do coche) incorporando na urbanización e no uso do espazo os instrumentos precisos para efectivizar estas medidas.
  - o Redefinir o uso de espazos, equipamentos e infraestruturas infrautilizadas.
  - o Potencia-la economía local, a través da sociedade do coñecemento.
- Acadar un bo nivel de eficiencia enerxética, buscando os mecanismos de autoabastecemento enerxético de xeito que, na medida do posible, as infraestruturas non consuman enerxía fósil e a eficiencia enerxética veña de autoabastecerse coa captación de enerxías alternativas, ou coa enerxía residual dos procesos produtivos que se desenvolvan, cumpríndose en todo caso as medidas que a este respecto xa se contemplan na presente normativa, en apartados concretos (4.5.6 e 5.2.8) que sentan as bases principais da estratexia de aforro enerxético.
- Reduci-la xeración de residuos, fomentar o reciclaxe e a reutilización dos residuos urbanos e facilitar a dispoñibilidade e doado acceso, tanto aos colectores de recollida como ás instalacións adecuadas para o seu tratamento e/ou depósito, cumpríndose en todo caso as medidas que a este respecto xa se contemplan no artigo 5.2.8.



- O uso racional e sustentable dos materiais e a utilización preferente de materiais de orixe local debe inducido desde a planificación e a proxectación urbanística, cumpríndose en todo caso as medidas que respecto xa se contemplan no artigo 5.2.8.
- Minimizar os efectos sobre a calidade do aire e o cambio climático das actuacións a realizar e do seu posto pola cidadanía e, en xeral, reducir o máximo as emisións e inmisións de sustancias contaminantes.
- Prever e corrixir a contaminación acústica, luminosa e electromagnética, cumpríndose en todo caso as medidas a este respecto xa se contemplan na presente normativa. Regúlanse axeitadamente na normativa o co todos os parámetros que regulan as posibles fontes de contaminación, reguladas principalmente no artigo máis concretamente as acústicas no 5.2.6, as de telecomunicación no 4.11.7, as eléctricas no 4.11.5 e as luminosas no 4.11.6 para acadar en conxunto a mellor calidade atmosférica posible que poida depender das medidas urbanísticas do planeamento.

#### 4.12.2.8. Accesibilidade.

Os instrumentos de ordenación e as obras de urbanización deben garantir a accesibilidade a estes espazos exteriores de calidade, de acordo co *DAEP* e a *OAEP*, así como a *LASB* e o *RASB*, e demais normativa que resulte de aplicación desta materia. En calquera caso imos a contemplar unhas normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas nos espazos, que complementan e detallan as condicións xerais recollidas no artigo 4.11.1.1 da presente normativa:

- O deseño global da actuación deberá garantir o cumprimento da función para a que foi reservado ese espazo de planeamento superior, atendendo a toda a normativa e lexislación aplicable, e tratará de integrarse no espazo global no que se insire, atendendo especialmente aos seus puntos de contacto perimetral con outros espazos urbanizados ou pendentes de urbanización, segundo a ordenación do IOP.
- Os espazos exteriores de calidade como parques, xardíns e demais espazos libres de uso público, así como os itinerarios peonís e os mixtos destinados ao tráfico de peóns e vehículos, e tamén os espazos comunitarios previamente deseñados e realizáronse de forma que acaden o grao maior de accesibilidade (no caso de que existan diversas opcións).

#### 4.12.3. AS CONDICIÓN PARA OS PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.

Aínda que a calidade proxectual e da concepción da proposta ou proxecto depende do seu autor e é difícil de establecerse unha serie de condicións documentais (que veñen a sumarse ás condicións paramétricas ou de carácter técnico) ou cumprimento de obxectivos e criterios contidos nos apartados anteriores a respecto dos espazos exteriores de calidade que resumimos (a maiores de todas as condicións xa establecidas nos apartados anteriores, que teñen tamén incidencia directa nos citados proxectos) nos parágrafos seguintes:

- Na documentación do proxecto ou proposta de ordenación recollerase toda a información precisa sobre as preexistencias no ámbito de actuación, e definiranse as accións a levar a cabo sobre elas, e sobre as condicións condicionantes de protección sobre os elementos salientables e singulares (que se deberán cumprir obrigadamente).
- Deberanse definir claramente as obras de urbanización, xardinería, mobiliario e instalacións a realizar, as servidumes de uso e infraestruturas, así como as edificacións auxiliares e obras de fábrica precisas e todo o tipo de pavimentos ou acabados superficiais da zona de actuación.
- Deberanse adaptar os elementos citados no parágrafo anterior ás posibilidades de mantemento que vaian recibir no futuro, segundo que a urbanización sexa de iniciativa pública ou privada, establecéndose no seu caso a necesidade de constituír unha entidade de conservación dese espazo público que asuma a responsabilidade do custo do seu mantemento continuado.
- Deberase engadir unha memoria xustificativa específica na que se valore punto por punto o cumprimento





#### 4.12.4. A EXECUCIÓN DO PROXECTO, A CONSERVACIÓN E O MANTEMENTO POSTERIOR DO ESPAZO.

Normalmente estas fases finais na materialización dos espazos exteriores de calidade escapan ao posible control municipal xeral, e se regulan máis ben pola lexislación aplicable (no caso da execución de obras), e nas ordenanzas municipais (a respecto do mantemento e a conservación do espazo e das obras de urbanización executadas), polo tanto no presente IOP non imos incidir demasiado no posible control destas fases finais, nas que será principalmente o concello que deberá exercer o seguimento e o control das actuacións, pero non dubidamos que os resultados serán factibles se se seguiron as normas e condicionantes previos de concepción e deseño de actuacións e urbanización que na proxectación ou redacción de plans e proxectos si se establecen no presente IOP.



## TITULO V: NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO MEDIO, A PAISAXE E O AMBIENTE.

### 5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS.

#### 5.1.1. ALCANCE, CONTIDO E APLICACIÓN.

1. O presente Título regula de forma xeral, e para a totalidade do ámbito do IOP, as condicións de protección do medio ambiente e o patrimonio e os recursos naturais e paisaxísticos, como bens fundamentais de carácter social, cultural e económico da comunidade, complementándose coas condicións tipolóxicas e estéticas do Título IV, mais as proteccións arquitectónica e arqueolóxica do Catálogo, que se recolle no Título VIII da presente normativa. Se ben toda a Normativa Urbanística establecida polo IOP se dirixe a estes fins de protección, no presente Título desenvólvense especificamente as condicións xerais referentes aos seguintes extremos:
  - A.- Protección medioambiental.
  - B.- Protección ecolóxica e dos recursos.
  - C.- Protección da paisaxe e da imaxe e escena urbana.
2. O réxime de proteccións das materias que se regulan no presente Título deriva, dunha parte, das determinacións da lexislación sectorial en materia de protección ambiental, dos recursos naturais e de bens demaniais, que o planeamento fai súas incorporándoas á súa normativa; e da capacidade do planeamento para afrontar e regular a protección e mellora dos valores medioambientais e paisaxísticos municipais. En consecuencia, estarase ao disposto na lexislación xeral sobre estas materias, así como as lexislacións complementarias (e os decretos ou regulamentos que as desenvolvan), que son as que se recollen con carácter xeral nos apartados respectivos do artigo 1.6 da presente normativa. O Concello poderá elaborar e aprobar en calquera momento Ordenanzas Municipais reguladoras –ou modificar e complementar as existentes– sobre aquelas destas materias que sexan da súa competencia, que complementarán, corrixirán ou substituirán as presentes determinacións que establece o IOP (sen afectar as determinacións da lexislación xeral e sectorial), e sen necesidade de modificar o IOP.
3. O réxime de proteccións é de aplicación en tódalas clases de solo, sen prexuízo de que parte da regulación só sexa aplicable a unha clase de solo en razón dos seus contidos.
4. As medidas ambientais correctoras e compensatorias incluídas (no seu caso) no apartado de Medidas Preventivas e nas fichas de impacto de cada actuación e incluídas no Informe de Sustentabilidade Ambiental do PXOM de 2012 considéranse determinacións vinculantes aos efectos oportunos.

#### 5.1.2. RESPONSABILIDADES.

1. A responsabilidade da aparencia e conservación, tanto do medio natural como do medio urbano corresponde en primeiro lugar ao concello e, daquela, calquera clase de actuación que lles afecte deberá someterse ao seu criterio. Como consecuencia poderá denegar ou condicionar a concesión de licenzas de obras, de instalacións ou actividades, ou calquera outro tipo de permiso, que poida comportar un atentado medioambiental, estético ou inconveniente para a súa localización, de acordo co establecido por este IOP.
2. A responsabilidade acada aos particulares que deberán colaborar co Concello e entre si para a consecución dos obxectivos que se pretenden. Do mesmo xeito e en función disto, todos os cidadáns teñen o dereito e a obriga de denunciar ás autoridades municipais aqueles actos de edificación ou actividades que supoñan un perigo para a salubridade e para a natureza, ás construcións que padecen a falta de hixiene e ornato, as que ameacen ruína ou aquelas que puidesen ocasionar, polo mal estado dos seus compoñentes (remates, chemineas, cornixas, etc.) algún dano ou actuación que lesione os valores medioambientais, naturais ou urbanos, que caracterizan ao termo municipal.
3. Os responsables por acción ou omisión de calquera deterioro do medio ambiente estarán obrigados á restitución do estado orixinal á súa costa, mediante a adopción das medidas ou execución das obras precisas para tal fin, as cales deberán ser aprobadas ou ordenadas previamente polo Concello, cos prazos e condicións pertinentes, así como atender ao establecido na lexislación aplicable.
4. Os responsables ou titulares de explotacións ou usos extractivos, en activo ou non, están obrigados a rehabilitar o contorno degradado a consecuencia da súa propia actividade, de acordo co establecido no parágrafo anterior.

## 5.2. CAPÍTULO II. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### 5.2.1. PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE.

1. Estas Normas Urbanísticas regulan de forma xeral e para o seu ámbito de aplicación as condicións de protección do medio natural e dos niveis de confort e seguridade para as persoas e a natureza. Son complementarias das disposicións específicas da Comunidade Autónoma sobre esta materia.
2. Os sistemas de control ambiental para os plans, proxectos, obras ou actividades que ou ben por razón da actividade e/ou instalación que vai desenvolver ou ben porque as accións previstas se leven a cabo en áreas ambientalmente sensibles desenvolverase por medio dun estudo de impacto ambiental ou outra figura de avaliación ambiental establecida na normativa que resulte de aplicación.
3. Con carácter xeral as emisións a atmosfera, a contaminación de solos, as actividades cinxéticas, a protección da fauna, a utilización de explosivos e doutros materiais ou produtos nocivos ou perigosos para a saúde ou o medio ambiente, e todos os demais temas ou parámetros ambientais non recollidos ou regulados na presente Normativa, quedarán reguladas polas leis vixentes na materia, e no seu caso os seus Regulamentos ou as Ordenanzas Municipais.

### 5.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL NOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO.

1. O planeamento de desenvolvemento e os proxectos de urbanización ou execución de actuacións, a través dos que se materializarán as propostas contidas no Plan, deberán incorporar as seguintes medidas de protección ambiental:
  - a) Deberase detallar o sistema de saneamento, abastecemento e recollida de residuos sólidos urbanos, os cales han de ampliarse para a totalidade dos terreos a urbanizar, así como a súa conexión ás redes municipais de saneamento e abastecemento e a inclusión no sistema de xestión dos residuos sólidos urbanos a nivel municipal, contemplando obrigatoriamente a recollida selectiva dos mesmos.
  - b) Respecto ao abastecemento de auga deberase xustificar a dispoñibilidade do recurso para a posta en carga dos novos solos, especificando os consumos segundo os diferentes usos que se contemplen, así como a ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre os recursos hídricos da zona.
  - c) Deberase garantir antes da ocupación dos novos solos ou do funcionamento das actividades a desenvolver a execución e bo estado dos distintos sistemas de abastecemento e saneamento, así como o resto das distintas infraestruturas de urbanización.
  - d) Para os novos solos urbanos con uso industrial deberase detallar a natureza das actividades a implantar, así como os indicadores e valores mínimos das verteduras, que se deberán determinar en función das características mínimas previstas para as instalacións de depuración, e das emisións á atmosfera, consonte ao establecido na LRG e na LPAA.
  - e) Nos distintos solos industriais previstos deberase ter en conta a implantación ou non de actividades que xeren ruídos, cheiros, ou outros contaminantes atmosféricos, en función dos ventos predominantes e das características climatolóxicas da zona, que deberán quedar detalladas tanto no planeamento de desenvolvemento dos novos solos industriais como nos proxectos respectivos, sen menoscabo da aplicación da lexislación de protección ambiental aplicable para o desenvolvemento das actividades a desenvolver.
  - f) Para todos os solos industriais deberase garantir a suficiente separación física doutras actividades ou usos (residenciais, recreativas, equipamento, etc.), para o cal se resolverán os límites de lindeiros envorcando cara eses ámbitos a maior proporción posible dos espazos libres locais correspondentes, a modo de franxa arborada interposta, coa fin de que impidan molestias ás poboacións próximas ou ao desenvolvemento doutras actividades. Así mesmo, establecerase unha zonificación interna nestes solos acorde coa diferente capacidade de acollida de actividades en función da súa incidencia ambiental, de xeito que en localizacións lindeiras a solo residencial se establezan as actividades compatibles coa proximidade das vivendas.
  - g) Para os sectores de uso dominante industrial nos que polas características das instalacións que poidan localizarse neles, se xeren residuos perigosos, deberase garantir a infraestrutura mínima dun punto limpo para a recepción, clasificación e transferencia de residuos perigosos, con capacidade suficiente para atender as necesidades das instalacións que poidan localizarse no mesmo.
  - h) Para a preservación do sistema hidrolóxico, e sen prexuízo das determinacións que oportunamente estableza o organismo de cunca, o planeamento de desenvolvemento garantizará a suficiente capacidade de desaugue de calquera escorrenta que afecte a terreos a ordenar, polo que se deberán adoptar as medidas construtivas precisas para



garantir a rápida evacuación das augas pluviais e evitar o encharcamento das zonas máis deprimidas, evitando, ademais, procesos de erosión e sedimentación, para lograr que se reduzan ao máximo os danos provocados polas avenidas.

2. Os proxectos de urbanización en desenvolvemento dos instrumentos de planeamento contemplados no IOP deberán, no posible, prever a utilización de materiais de terras e refugallos na execución da rede viaria. A estes efectos, poderase formular en desenvolvemento do IOP un Plan Especial de Reutilización de Terras e refugallos.

3. Fomentarse, mediante a súa inclusión nos proxectos de urbanización, a creación e extensión dunha rede de auga procedente de recursos non potables, previa autorización do organismo de cunca, destinada ao rego de zonas verdes, bocas contra incendios ou limpeza pública, e deberá ser independente da rede local de abastecemento/subministración de auga potable. En calquera caso atenderase as condicións esixibles para a protección de acuíferos recollidas no artigo 5.3.3.

#### 5.2.3. VERTE DURAS SÓLIDAS, RESIDUOS E LIXO.

1. O obxecto do presente capítulo e contribuír a recollida, xestión e reutilización dos residuos no marco das competencias do IOP, procurando os mecanismos que permitan unha axeitada recollida e tratamento dos residuos xerados no termo municipal e quedarán regulados pola lexislación medioambiental, a específica de residuos, os plans nacionais de residuos urbanos e de residuos da construción, as lexislacións de Minas e Augas, e demais normas sectoriais aplicables á materia. Así mesmo, serán de aplicación as disposicións ao respecto contidas na *LRG* e no Plan de Xestión de Residuos Urbanos de Galicia, así como, no seu caso, nas Ordenanzas Municipais. En calquera caso (e mentres non se elabore unha Ordenanza Municipal reguladora sobre os aspectos que de seguido se citan) deberán cumprirse as condicións dos puntos seguintes.
2. No referente aos Residuos de construción e demolición, a súa xestión farase en conformidade co disposto no *DPXR* e o *DGRC*. Os distintos proxectos de edificación e de urbanización deberán incluír as medidas necesarias para garantir o control de refugallos e residuos xerados durante a fase de construción e funcionamento, dando prioridade o destino destes en instalacións de valorización fronte a instalacións de eliminación. Para isto adoptaranse as seguintes medidas:
  - a. Os proxectos de urbanización en desenvolvemento dos instrumentos de planeamento contemplados no IOP, deberán, no posible, prever a utilización de materiais de terras e refugallos, na execución da rede viaria. A estes efectos, recomendase a formulación dun Plan Especial de Reutilización de Terras e Refugallos.
  - b. As terras, refugallos, residuos sólidos e demais material sobranste convencional que non se poida reutilizar na obra, xerados durante o desenvolvemento das actuacións urbanísticas proxectadas e os que se deriven do seu uso futuro, serán conducidos a instalacións de xestión controladas e legalizadas.
  - c. Os proxectos de obras nos que a súa execución poida xerar residuos non convencionais deberán determinar a tipoloxía dos mesmos, a forma en que se van a xestionar, as operacións de separación e recollida selectiva proxectadas, así como o destino final deles, en vertedoiros controlados, plantas de recuperación ou entrega a xestor autorizado.
  - d. Calquera residuo perigoso que poida xerarse nalgunha das fases de desenvolvemento da actuación deberá xestionarse de acordo coa lexislación vixente sobre este tipo de residuos.
3. O Concello incluír entre as condicións das oportunas e preceptivas licenzas urbanísticas as determinacións oportunas para a xestión dos residuos perigosos que poidan xerarse, entendendo por tales aqueles que figuran na listaxe de residuos perigosos aprobada no *OLER*, así como os recipientes e envases que os contivesen, os que teñan sido cualificados como perigosos pola normativa comunitaria e os que poida aprobar o goberno, de conformidade co establecido na normativa europea ou en convenios internacionais dos que España sexa parte.
4. En todos os Proxectos de Urbanización estableceranse as previsións oportunas para a localización dos colectores de recollidas de residuos, e a tal efecto reservarán en recintos adecuados xunto ao viario, espazos para a localización de recipientes de recollida de residuos, adecuadamente repartidos e cunha superficie total equivalente a 0,01 m<sup>2</sup> por habitante.

#### 5.2.4. VERTE DURAS LÍQUIDAS CONVENCIONAIS.

1. As augas residuais non poderán verter a leitos ou canles naturais públicas sen acadar os parámetros admitidos para o seu vertido final a eses espazos, e nestes casos deberán contar coa autorización do organismo da cunca hidrográfica, segundo dispón a LAE e a LAG.
2. Todas as redes de saneamento (as municipais ou públicas, mais tamén as particulares, veciñais ou comunais) deberán contar cunha depuración axeitada e adaptada ao volume e características do efluente, antes do seu vertido final ás citadas canles públicas, e serán de aplicación as disposicións ao respecto contidas na normativa xeral e a sectorial de cunca, autonómica e nas Ordenanzas Municipais aplicables sobre estes aspectos, debéndose respectar escrupulosamente os parámetros de vertedura fixados nas devanditas Leis, Ordenanzas e Normas concorrentes.
3. En calquera zona do ámbito do IOP onde exista unha rede de saneamento municipal ou pública, será obrigada a conexión de toda fonte de vertedura de augas residuais de orixe convencional a esas redes (coas salvidades que se poidan recoller no seguinte artigo a respecto das verteduras industriais). No caso de que a rede sexa particular, veciñal ou comunal a conexión será preferente (de común acordo cos titulares da rede) pero non obrigada.
4. En ausencia de rede de saneamento (ou cando non sexa obrigada ou posible a conexión), en calquera edificio ou actividade que produza verteduras, será precisa a instalación de sistemas autónomos para o seu control: depuradoras, fosas sépticas ou similares, que deberán realizar o mantemento e/ou baleirado periódico, ou control de vertidos finais que precisen segundo as súas características e as do punto de vertido, non permitíndose instalar o vertido directo de residuais a ningunha canle natural.
5. Para as verteduras convencionais nas redes de competencia municipal estímase que a regulación da ordenanza municipal vixente "*Regulamento regulador de vertidos e uso do sistema público de saneamento*" é suficiente para este cometido, polo tanto non se regula neste sentido no IOP.
6. Para as verteduras das redes non municipais estarase ao disposto no Regulamento municipal citado se o vertido final vai a unha rede ou sistema de depuración municipal. En caso contrario estarase ao disposto na normativa sectorial de cunca ou autonómica (no seu caso).
7. As fosas sépticas estarán suxeitas aos seguintes parámetros e condicións:
  - a) Non se permiten en solo clasificado como urbano.
  - b) A capacidade mínima das cámaras destinadas aos procesos anaerobios será de 250 l/usuario cando só se vertan nela augas fecais, e 500 l/usuario noutros casos.
  - c) Sobre a dimensión en altura que se precise segundo o anterior, deberán engadirse:
    - 10 cm no fondo para depósito de céenos.
    - 20 cm na parte superior sobre o nivel máximo do contido para cámara de gases.
  - d) A cámara aerobia terá unha superficie mínima de capa filtrante dun metro cadrado en todo caso, cun espesor mínimo dun metro.
  - e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 persoas no caso das de obras de fábrica, e 20 persoas nas prefabricadas, a menos que se demostre mediante proxecto técnico debidamente, unha maior capacidade. O devandito proxecto terá que ser aprobado polo Departamento Competente da Comunidade Autónoma.
  - f) Se se emprega fábrica de ladrillo terá un espesor mínimo de pé e medio, cuberto o interior cun enfusado impermeable de morteiro hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Se se emprega formigón, o espesor mínimo será de 25 cm cando se trate de formigón en masa; 15 cm para formigón armado "in situ" e 10 cm cando se utilicen pezas prefabricadas.
  - g) A fosa distará 25 cm como mínimo dos bordos de parcela e estará na parte máis baixa da mesma, sen prexuízo de onde resulte en virtude da vixente lexislación en materia de augas ou onde especifique a Confederación Hidrográfica.



### 5.2.5. VERTEDEURAS LÍQUIDAS INDUSTRIAIS.

1. As verteduras de augas residuais de orixe industrial ou perigosas deberán contar cunha depuración especializada e adaptada ao tipo concreto de vertedura ata acadar os parámetros admitidos (os establecidos polo xestor da rede) para o seu vertido final ás redes de saneamento ou a canles públicas (neste caso deberán contar coa autorización do organismo da cunca hidrográfica, segundo dispón a LAE e a LAG), e serán de aplicación as disposicións ao respecto contidas na normativa xeral e a sectorial de cunca, autonómica e nas Ordenanzas Municipais aplicables sobre estes aspectos, debéndose respectar escrupulosamente os parámetros de verteduras fixados nas devanditas Leis, Ordenanzas e Normas concorrentes.
2. As verteduras de augas residuais con elementos ou substancias consideradas perigosas nas que incluso cunha depuración especializada non poidan acadar os parámetros admitidos para o seu vertido a outras redes ou canles deberán ser tratados integramente por xestores especializados e debidamente autorizados.
3. Durante as fases construtivas de obras calquera caste, terase especial coidado en garantir a non afección á calidade das augas superficiais e subterráneas, evitando verteduras incontroladas ou accidentais de aceites, graxas e combustibles, polo que o mantemento e entretemento da maquinaria haberá de realizarse en instalacións autorizadas a tal efecto, a fin de garantir a súa correcta xestión, tal como establece o *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados*. En caso de vertido accidental de substancias contaminantes, procederase á súa rápida limpeza, mediante a retirada do terreo afectado e o seu traslado a vertedoiro autorizado. Así mesmo, deberá evitarse o vertido de produtos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuxos residuos terán que ser adecuadamente recollidos, almacenados e tratados polo xestor autorizado.
4. Para as verteduras industriais ou perigosas nas redes de competencia municipal estímase que a regulación da ordenanza municipal vixente "*Reglamento regulador de vertidos e uso do sistema publico de saneamento*" é suficiente para este cometido, polo tanto non se regula neste sentido no IOP. Para estas verteduras no resto das redes non municipais estarase ao disposto no Regulamento municipal citado se o vertido final vai a unha rede ou sistema de depuración municipal. En caso contrario estarase ao disposto na normativa sectorial de cunca ou autonómica (no seu caso).

### 5.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA E VIBRATORIA.

1. Quedará regulada polo CTE, a LRU, a LPAG e os seus Regulamentos, en especial o RPCA e polas Ordenanzas Municipais no seu caso. En calquera caso (e mentres non se elabore unha Ordenanza Municipal reguladora sobre os aspectos que de seguido se citan) deberán cumprirse as condicións dos puntos seguintes.
2. As perturbacións por ruídos e vibracións non excederán dos límites que establecen as normas citadas anteriormente, sen prexuízo da aplicación de límites máis restritivos que se establezan nestas Normas para determinados usos. A tal efecto, e para completar o regulado no Anexo II da RPCA, recóllense no cadro seguinte os obxectivos de calidade acústica para ruído (referenciados a unha altura de 4 m.) aplicables a todas as áreas urbanizadas existentes do territorio, e para o resto de áreas urbanizadas (de acordo co artigo 14 do RPCA) os obxectivos de calidade acústica se verán diminuídos en 5 decibelios con respecto aos valores límite recollidos nesa táboa (as áreas se identifican no correspondente plano da Memoria Xustificativa):

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES		Índices de ruído		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
G	Espazos naturais que requiran protección especial.	45	45	40
H	Resto do territorio (zonas tranquilas e espazos abertos) con protección xeral.	55	55	45
E	Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural que requira unha especial protección contra a contaminación acústica.	60	60	50
A	Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial.	65	65	55
D	Sectores do territorio con predominio de solo de uso terciario distinto do contemplado en C).	70	70	65
C	Sectores do territorio con predominio de solo de uso recreativo e de espectáculos.	73	73	63
B	Sectores do territorio con predominio de solo de uso industrial.	75	75	65
F	Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte, e outros equipamentos públicos que os reclamen. (Nestes sectores do territorio	No límite perimetral destes sectores do		

adoptaranse as medidas adecuadas de prevención da contaminación acústica, en particular mediante a aplicación das tecnoloxías de menor incidencia acústica de entre as mellores técnicas dispoñibles, de acordo co apartado a), do artigo 18.2 da LRU).	territorio non se superarán os obxectivos de calidade acústica para ruído aplicables ao resto de áreas acústicas colindantes con eles.
---	--

3. Estableceranse medidas concretas para a redución da contaminación acústica, sobre todo nas zonas de maior sensibilidade:
  - Prohibir o tránsito innecesario dos camións polo centro da vila ou dos núcleos de poboación.
  - Establecemento de horarios de carga e descarga para vehículos pesados nos núcleos de poboación.
  - Mellorar o mantemento das vías públicas, substituíndo progresivamente os revestimentos de calzada por novos aglomerados que limitan os rúidos de rodamento.
  - Prever medidas para reducir o impacto acústico preexistente e do producido pola execución das actividades extraordinarias xeradoras de maior ruído.
  - Prever os impactos acústicos na regulación da edificación e na concesión das licenzas urbanísticas de usos xeradores de ruído ou especialmente conflictivos.
  - Localizar arredor das fontes importantes de contaminación acústica (infraestruturas de transporte, etc.) usos e actividades pouco sensibles ao ruído.
  - Concienciación social da cidadanía de que o confort acústico e o control da contaminación acústica é un factor importante para a saúde sobre todo psíquica das persoas e para o seu benestar.
  - Establecemento, no seu caso, dunha ordenanza municipal de control da contaminación acústica ou mellora da existente.
  
4. En concreto nos ámbitos de planeamento de desenvolvemento (en referencia ao solo urbano non consolidado do presente IOP), e ademais das medidas recollidas no punto 3 anterior, serán de aplicación as seguintes medidas complementarias:
  - No caso de ámbitos (polo menos nos que aínda non teñan aprobada a súa ordenación detallada no intre da aprobación definitiva do presente IOP) que se poidan ver afectados polas grandes infraestruturas que xa teñen mapas estratéxicos de ruído, na redacción e na documentación dos plans que establezan a ordenación destes ámbitos analizaranse os citados mapas (neste caso nas autovías A-52 e A-75 e nas estradas nacionais N-525 e N-532, mais todos aqueles que se poidan elaborar con posterioridade), e estableceranse as oportunas medidas correctoras para que se poidan garantir os obxectivos de calidade acústica que fixa a lexislación sectorial e o IOP dentro de cada ámbito de planeamento.
  - No caso de ámbitos (polo menos nos que aínda non teñan aprobada a súa ordenación detallada no intre da aprobación definitiva do presente IOP) nos que se poidan dar incompatibilidades acústicas entre áreas contiguas con máis de 5 (dB) de diferenza (a respecto das áreas do contorno de cada ámbito) nos obxectivos de calidade acústica do presente IOP, estableceranse as medidas oportunas para garantir o cumprimento destes obxectivos.
  - De acordo co artigo 14 do *RPCA*, os obxectivos de calidade acústica das áreas urbanizables se verán diminuídos en 5 decibelios con respecto aos valores límite recollidos na táboa do punto 2 anterior.

#### 5.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. As construcións e instalacións no seu conxunto e materiais, así como as condicións de accesibilidade e contorno dos edificios, deberán adecuarse como mínimo ás esixencias de protección establecidas nos *Documentos básicos de Seguridade en caso de Incendio DB-SI* do CTE actualizados, e as normas de prevención de incendios vixentes para cada tipo de actividade.
2. En referencia aos incendios forestais a nivel xeral aplicarase a normativa xeral: *LMOG*, *LPIF*, *DPIF* e *OREI*, e a normativa particular que as desenvolva ou substitúa, así como os plans municipais de protección civil, co obxecto de protexer



especialmente o espazo rural, os bens, infraestruturas, a poboación, as edificacións e os núcleos de poboación dos incendios. Para a edificación en parcelas próximas a masas forestais existentes, deberán considerarse as distancias mínimas que se deben gardar segundo o contemplado no anexo II da *LMOG*, o que non deberá supor unha carga para os terreos forestais lindantes con estas parcelas.

#### 5.2.8. CONDICIÓNS DE DESEÑO MEDIOAMBIENTAL E AFORRO DE RECURSOS.

- 1) Co fin de garantir a seguridade e o benestar das persoas e a protección do medio ambiente, as edificacións deberán proxectar, executar, manter e conservar de tal forma que se satisfagan os requisitos básicos establecidos na lexislación vixente. Ademais dos requisitos referidos anteriormente, todo proceso da edificación deberá tender a unha redución de impactos ambientais producidos polo funcionamento do edificio e a súa construción, atendendo a principios de protección medioambiental e desenvolvemento sostible, tales como:
  - a. A optimización na utilización dos recursos dispoñibles, mediante a adecuada reutilización, reciclaxe e uso eficiente dos mesmos, así como o emprego de recursos renovables.
  - b. A conservación do medio ambiente, mediante o axeitado uso do terreo, a xestión dos residuos xerados nas obras e a prevención de emisións e contaminación.
  - c. A obtención e o mantemento de ambientes saudables no interior dos edificios, mediante a prevención de emisións nocivas e a contaminación do aire, así como unha adecuada ventilación.
  - d. A aplicación de técnicas construtivas tendentes a evitar o uso de materiais contaminantes.
  - e. A consecución dun maior aforro no consumo enerxético e de auga.
  - f. A adecuación do deseño ás condicións bioclimáticas.
  - g. A accesibilidade a todos os espazos das persoas con mobilidade e comunicación reducida.
- 2) Aos efectos previstos no presente Capítulo e na medida das posibilidades físicas concretas para cada edificio ou local, dos condicionantes do contorno, do uso a que se destine e da ordenanza de aplicación, establécense as seguintes **condicións de deseño arquitectónico**:
  - a. Iluminación natural: no deseño de todo edificio ou construción, a iluminación diúrna será preferente e basicamente natural (solar) nas dependencias destinadas á estancia ou ao traballo prolongado de persoas, de maneira que a iluminación artificial só sexa considerada como solución excepcional ou de emerxencia para as horas diúrnas, sen prexuízo de determinadas actividades que requiran especiais condicións de illamento luminoso ou acústico.
  - b. Alumeado eléctrico: a instalación de alumeado eléctrico deseñarse incorporando lámpadas e luminarias de máxima eficiencia alumínica, minimizando no posible a potencia eléctrica instalada para este destino.
  - c. Outras enerxías alternativas: Con independencia do establecido no *CTE*, recoméndase que toda edificación de nova planta poida incorporar, no posible, instalacións produtoras doutras fontes de enerxía das denominadas alternativas, con capacidade suficiente ou razoable para as necesidades propias do edificio.
  - d. Enerxías domésticas: para os usos de calefacción, quecemento de auga ou cociñado de alimentos procurarse a utilización de combustibles líquidos ou gasosos con preferencia á enerxía eléctrica. Prohíbese o uso de Fuel-oil.
  - e. Todo edificio ou actividade, contará cun local, ou espazo habilitado para colectores de lixo que deberá ter ventilación e instalación de auga e desaugadoiro, situándose de forma que o seu acceso desde a vía pública sexa o máis directo posible, preferentemente nos vestíbulos de acceso a garaxes.
- 3) As instalacións urbanísticas deberán deseñarse co obxectivo principal de garantir a posibilidade de **minimizar o consumo de recursos e maximizar a eficiencia**, e a tal efecto se cumpriran as seguintes condicións:
  - a. Alumeado público: As novas instalacións desta infraestrutura regularanse segundo as condicións establecidas nas condicións de aforro enerxético contempladas no artigo 4.11.6 da presente normativa, e as instalacións existentes iran adaptando a esas condicións paulatinamente para garantir a eficiencia das instalacións.



- b. Abastecemento de auga: As novas instalacións desta infraestrutura regularanse segundo as condicións establecidas nas condicións de aforro do recurso auga contempladas no artigo 4.11.3 da presente normativa, e as instalacións existentes iranse adaptando a esas condicións paulatinamente para garantir a súa eficiencia.
- c. Xestión sostible e aforro de auga: Estableceranse medidas complementarias para o aforro deste recurso co obxectivo de acadar a xestión sostible dos recursos hídricos, mellorando o abastecemento, promovendo a diminución progresiva das verteduras, e aumentando a calidade da auga, así como o seu uso e consumo racional por parte da cidadanía, mediante a aplicación das seguintes condicións:
- Priorizar aquelas tipoloxías urbanísticas que comporten un menor consumo de auga.
  - Facilitar a retención de auga de choiva para diminuír as necesidades de rega e permitir a mellor recarga do sistema evitando correntes excesivas ou avenidas puntuais.
  - Plantación nos xardíns e zonas verdes de céspede ou flora autóctonas con baixo consumo en auga, en lugar de especies foráneas de maior consumo ou demanda de mantemento, contemplando os custes totais a longo prazo e non so os da plantación.
  - Implantación de tarifa por tramos como sistema de cobro do consumo de auga, primando o aforro e gravando o estrago deste recurso.
  - Fomentar a reutilización das augas pluviais, depuradas, grises, etc. en función dos niveis de calidade esixibles aos diversos usos, tendo en conta que estes sistemas, que producen aerosois no seu funcionamento e ademais están en espazos públicos, deben cumprir co establecido no Real decreto 865/2003, de 4 de xullo, polo que se establecen os criterios hixiénico-sanitarios para a prevención e control da legionelose, para este tipo de instalacións (desde o punto de vista estrutural, de mantemento e tratamento), co obxecto de eliminar ou reducir calquera risco para a poboación relacionado coa supervivencia e multiplicación de Legionella.
  - Establecemento das melloras necesarias nos sistemas de depuración na Estación Depuradora de Augas Residuais (EDAR) para reutilización da auga tratada na limpeza e rego de xardíns.
  - Separación e recollida selectiva e controlada de augas pluviais en puntos estratéxicos de consumo e aproveitamento das recollidas nos tanques de tormenta para limpeza e rego.
  - Concienciar, dar a coñecer e fomentar entre os usuarios os comportamentos de uso racional do recurso e a utilización de dispositivos aforradores de auga (obrigando a súa disposición nas novas edificacións, segundo se recolle no artigo 4.5.14).
  - Establecemento de beneficios fiscais ou subvencións aos promotores, propietarios de inmobles ou titulares de actividades que poñan en marcha as medidas de aforro de auga non obrigatorias contidas nesta normativa, a regular nas correspondentes ordenanzas fiscais.
  - Procederese a realizar as revisións periódicas das conducións xerais de auga que sexan necesarias para detectar perdas, e os labores precisos de mantemento que eviten as fugas innecesarias.
  - Previsión, se é o caso, dunha ordenanza de aforro de auga.
  - Elaboración dun Plan de Xestión de Recursos Hídricos a nivel municipal.
- l) Deberase establecer unha **estratexia de aforro enerxético xeral** no ámbito das competencias municipais e do planeamento, iniciando procesos de cambio no consumo e na produción enerxética cara á sostibilidade, entre as que podemos sinalar algunhas actuacións prioritarias ou liñas de acción:
- Promover a posta en marcha de Plans de Aforro Enerxético adaptados aos diferentes sectores tanto a nivel particular como no ámbito empresarial ou de actividade e da administración pública local e supramunicipal.
  - Elaboración dunha auditoría enerxética municipal para a avaliación do consumo nas dependencias, nas dotacións e nos servizos municipais, así como a optimización e redución do consumo mediante a implantación de medidas de eficiencia e aforro enerxético.
  - Promover e favorecer entre a poboación o aforro enerxético doméstico e no traballo, motivando e facilitando os coñecementos e ferramentas necesarias para actuar correctamente neste eido na actividade diaria (entre outras medidas pódense sinalar o uso de lámpadas de baixo consumo, mellorar o illamento das edificacións, controlar o apagado total dos electrodomésticos e da iluminación cando non se usen, axustar ou reducir a



temperatura da calefacción, favorecer a regulación aluminica e térmica natural nos edificios, optimizar e reducir o uso da auga quente, mercar electrodomésticos de clases enerxéticas altamente eficientes, optimizar o uso, a correcta programación e o enchido dos electrodomésticos, a utilización da tarifa nocturna, etc).

- Realizar campañas divulgativas sobre a produción de enerxías alternativas no eido doméstico e empresarial (biomasa, biocombustibles, coxeración, enerxía minieólica, solar térmica e fotovoltaica, xeotérmica, etc) co fin de promover tanto o aforro económico en enerxía convencional e xeralmente contaminante, como a xeración e o uso de enerxías limpas e renovables, e de diminuír as emisións globais de CO<sub>2</sub>.
- Potenciar novos parques de enerxías renovables (hortas solares, entre outras posibles) nas zonas rurais ou forestais non aproveitables e con baixo interese natural e paisaxístico, a inserir no planeamento sobre propostas concretas, e como alternativa laboral ou económica complementaria no medio rural.
- Divulgar e fomentar a construción bioclimática, que comporta uns espazos máis saudables e menos consumidores de enerxía, con aforros económicos de mantemento moi importantes a medio prazo.

5) Deberase establecer unha **estratexia de mobilidade sostible** no ámbito das competencias municipais e do planeamento, iniciando procesos de cambio cara á sostibilidade, como a redución no consumo de combustibles fósiles non renovables, a redución da contaminación atmosférica e da contribución ao cambio climático, entre as que podemos sinalar algunhas actuacións prioritarias ou liñas de acción:

- Análise das posibilidades de implantación de servizos municipais de transporte aos núcleos rurais aproveitando o transporte escolar ou mediante convenios con empresas do sector que presten servizos intermunicipais para reducir o uso individual do automóbil.
- Fomento do transporte público mediante campañas de concienciación da poboación e de política de prezos ou mellora de servizos e frecuencias coas compañías de transporte que prestan servizos na zona.
- Fomento do transporte individual non motorizado (peonil, bicicleta) para percorridos curtos e medios intranúcleos ou internúcleos próximos.
- Establecemento de campañas de concienciación para o uso compartido do automóbil para usuarios que compartan destinos e horarios de desprazamentos de medio e longo percorrido.
- Fomento do uso de biocombustibles, do uso de vehículos con enerxías motrices alternativas, eléctricas ou combinadas, etc.

6) Deberase establecer unha **estratexia de utilización sostible de materiais** no ámbito das competencias municipais e do planeamento, continuando e intensificando os procesos de cambio xa iniciados de cara á sostibilidade, como a redución xeral no consumo de materiais, e sobre todo a reutilización e a reciclaxe de materiais, podendo sinalar algunhas actuacións prioritarias ou liñas de acción:

- a. Reduci-la xeración de residuos, fomentar o reciclaxe e a reutilización dos residuos urbanos e facilitar a dispoñibilidade e doado acceso, tanto aos colectores de recollida como ás instalacións adecuadas para o seu tratamento e/ou depósito, cumpríndose en todo caso as medidas que a este respecto xa se contemplan na presente normativa, sinalando en concreto as seguintes:
  - A curto-medio prazo o impacto da recollida de residuos debe minimizarse e mesmo desaparecer do espazo público, polo tanto é necesario habilitar na propia edificación (habitación, vivenda e edificio) os espazos e infraestruturas que o fagan posible. Por outra parte, co fin de minimizar o impacto que sobre o espazo público (friccións no tráfico, intrusión visual dos colectores, etc.) e os cidadáns (ruídos nocturnos, horarios, etc.) ten a recollida, parece razoable tratar de reducir estes impactos no deseño urbanístico.
  - Mentres tanto, nas novas áreas a urbanizar ou nos procesos de reurbanización e transformación, a planificación e o proxecto urbanístico deben prever e incorporar os mecanismos e infraestruturas necesarias na edificación, no subsolo ou no espazo público que permitan una xestión de residuos baseada nas 3R (reducir, reutilizar e reciclar).
  - Neses mesmos casos deberanse aplicar con rigorosidade as condicións reguladas principalmente nos artigos 4.5.10 e 5.2.3 da normativa do IOP, para acadar en conxunto un importante aforro económico e ambiental, e en condicións atmosféricas saudables.

- b. O uso racional e sustentable dos materiais (vinculado directamente á súa reutilización despois do reciclado) empregados na urbanización debe estar xa inducido desde a planificación e a proxectación urbanística, condicionando tanto o tipo de materiais a usar, minimizando o seu uso e a súa toxicidade, como a porcentaxe de materiais reciclados e de reutilización (tamén no espazo público en forma de mobiliario) que deberían incluír os novos desenvolvementos urbanos e as áreas en rehabilitación. Os proxectos de rehabilitación e as áreas de renovación urbana (integrals ou non), deberían demostrar que unha porcentaxe mínima de materiais de demolición son recuperados e reciclados.
  - c. Os materiais empregados na urbanización deberán ser tamén preferentemente de orixe local (sempre que se trate dunha zona produtora ou transformadora de calquera tipo de material que se poida utilizar na construción e urbanización do espazo e no seu mobiliario), para potenciar a economía e a produción local e para evitar transportes innecesarios e contaminantes.
- 7) Na licenza de primeira ocupación dos edificios comprobarase especialmente que as medidas de aforro de recursos (principalmente enerxéticos, de consumo de auga e de xestión de materiais e residuos) esixidas pola presente normativa e a lexislación aplicable están realmente executadas e son operativas e funcionais.

### 5.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DOS RECURSOS NATURAIS.

#### 5.3.1. PROTECCIÓN DO SOLO. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS E VERTEDURAS.

1. As actividades extractivas deberán axustarse ás condicións establecidas no artigo 4.8.14 destas Normas e os movementos de terras as que se establecen no seguinte artigo (5.3.2). A licenza ou concesión das mesmas poderá realizarse unicamente cando se xustifiquen debidamente ditos extremos. Así mesmo, poderán esixirse garantías que permitan asegurar a realización das actuacións correctoras precisas para a estabilidade dos solos
2. Os titulares das licenzas de obras serán responsables de que as verteduras de escombros que se orixinen nas mesmas se realicen nos vertedoiros autorizados pola Administración correspondente.
3. As actividades que teñen concesión administrativa de explotación ou de investigación de calquera tipo de recurso mineral ou extractivo, cumprirán as condicións das citadas concesións segundo a lexislación vixente. No IOP se incorporan ademais (nos planos de información do IOP) as zonas delimitadas para cada concesión de acordo a información facilitada polo organismo correspondente da administración autonómica.

#### 5.3.2. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS PARA OS MOVEMENTOS DE TERRAS.

O presente artigo será de aplicación en todos os movementos de terra que se realicen no ámbito do IOP coa soa excepción dos casos singulares que se recollen no seguinte parágrafo.

Exceptúanse da aplicación das condicións que se establecen no presente artigo aquelas obras que se poidan realizar nalgunha das seguintes situacións excepcionais, nas que se deberán redactar estudos de impacto específicos que xustifiquen a integración das actuacións pretendidas:

- Canteiras ou explotacións mineiras que realicen as súas actividades nas condicións de legalidade esixibles.
- As obras que se realicen para a construción de infraestruturas viarias pertencentes ou englobables no sistema xeral de comunicacións do territorio municipal ou obras necesarias para garantir a seguridade no viario xa existente de sistemas xerais.
- As obras hidráulicas que se realicen para garantir a seguridade das canles e cursos de auga, encoros e outras semellantes.
- Nas áreas de reparto en solo urbano poderanse realizar sen limitación as obras necesarias para adaptar os terreos e o viario, segundo os proxectos de urbanización correspondentes para enlazar co viario e coa ordenación exterior ao ámbito.
- Nas visuais do Camiño de Santiago non se permitirán actuacións que menoscaben a apreciación do ben no seu conxunto.



Establécense dous grupos básicos de condicións, en función da cualificación dos terreos, segundo a ordenación que establece o presente IOP.

#### GRUPO 1

As condicións que se establecen no presente apartado serán aplicables nos movementos de terra que se pretendan realizar no solo de núcleo rural e nas seguintes ordenanzas de tipo extensivo en solo urbano: extensiva, semiintensiva e intensiva en bloque aberto (sempre que non se establezan outras condicións máis limitativas nas ordenanzas correspondentes).

As condicións ás que se terán que adaptar os movementos de terra son as seguintes:

- Non se poderá alterar a topografía orixinal da parcela nunha franxa de 2 m. de ancho en todo o contorno exterior da mesma, a non ser para a construción de edificacións que se poidan apegar ás propiedades lindeiras, segundo a ordenanza correspondente de aplicación ou as obras necesarias para adaptarse á rasante da aliñación do viario de acceso ou as rasantes de parcelas contiguas que teñan variado o nivel do terreo con anterioridade á aprobación do presente IOP. No caso de que algunha zona desta franxa da parcela vaia a pasar a ser un espazo libre de uso público (por exemplo na ordenanza en bloque aberto) poderanse realizar as adaptacións necesarias para acondicionar o espazo público para o seu uso, pero tentando non realizar variacións da rasante do terreo orixinal superiores a 1 m. de altura.
- Na franxa dos seguintes 4 m. (ata os 6 m. dende o linde da finca) non se poderán realizar movementos de terras que supoñan variacións de máis de un metro respecto da rasante orixinal do terreo.
- No resto da parcela non se poderán realizar movementos de terras que supoñan variación superior a 2 m. respecto da rasante orixinal do terreo, e non se poderán construír muros de contención de altura superior a 1,5 m.
- Os movementos de terra non poderán afectar a unha superficie superior á metade da parcela<sup>2</sup> e o seu volume total deberá ser inferior ao que corresponde a unha altura equivalente de 0,30 m. sobre a superficie total da parcela<sup>3</sup>. Non se contabilizarán a estes efectos os movementos de terra necesarios para a cimentación ou os sotos/semisotos das edificacións permitidas na parcela.

#### GRUPO 2

As condicións do presente apartado serán aplicables aos movementos de terra que se pretendan realizar no solo dedicado a equipamentos ou espazos libres de uso público, nas ordenanzas de solo urbano non incluídas no grupo 1 anterior e na ordenanza industrial en solo urbano.

As condicións ás que terán que adaptar os movementos de terra no presente grupo son as seguintes:

- Nunha franxa de 2 m. de ancho en todo o contorno exterior da mesma (a non ser para a construción de edificacións que se poidan apegar ás propiedades limítrofes, segundo a ordenanza correspondente de aplicación ou as obras necesarias para adaptarse á rasante da aliñación do viario de acceso ou ás rasantes de parcelas contiguas que teñan variado o nivel do terreo con anterioridade á aprobación do presente IOP), non deberán realizarse movementos de terra con carácter xeral, pero en casos debidamente xustificados poderanse realizar cun límite de altura de 1,5 m. respecto da rasante orixinal do terreo.
- No resto da parcela non se poderán realizar movementos de terras que supoñan variación superior a 3 m. respecto da rasante orixinal do terreo, e non se poderán construír muros de contención de altura superior a 2 m.
- O volume total dos movementos de terra deberá ser inferior ao que corresponde a unha altura equivalente de 0,80 m. sobre a superficie total da parcela. Non se contabilizarán a estes efectos os movementos de terra necesarios para a cimentación ou os sotos/semisotos das edificacións permitidas na parcela.

#### 5.3.3. PROTECCIÓN DE ACÚIFEROS E VÍAS DE AUGA.

1. En tódolos planeamentos de desenvolvemento do presente IOP, e en tódolos proxectos de obras nos que por razón da súa natureza sexa posible, deberase ter en conta a posible existencia de acuíferos ou vías de auga que poidan existir nos

<sup>2</sup> Agás no caso da ordenanza intensiva en bloque aberto na que se permite actuar sobre o 75% da superficie da parcela, e mesmo sobre o 100% se é para acondicionar un espazo libre público de cesión.

<sup>3</sup> Na excepción sinalada anteriormente para a ordenanza intensiva en bloque aberto permítese aumentar este parámetro ata 0,50 m.

ámbitos, fincas ou parcelas, a fin de establecer as adecuadas determinacións que dean continuidade ao réxime dos recursos hídricos.

2. Para a obtención de licenza urbanística ou de apertura correspondente a actividades industriais ou extractivas será necesario xustificar debidamente a existencia da dotación de auga necesaria, así como a ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre os recursos hídricos da zona.
3. Os proxectos de obras de edificación de nova planta estudarán os posibles acuíferos e adoptarán as medidas que garantan a evacuación, canalización ou drenaxe das augas posibles, de maneira tal que se garanta que non poderán inundarse as plantas baixo rasante. Esta determinación afecta tanto aos proxectos como ao control en obra das medidas previstas ou aos acuíferos ou vías de auga que poidan detectarse ou presumirse en fases de obra.
4. Facilitarase igualmente sempre que sexa posible que nas actuacións en zonas antropizadas se poida acadar a maior proporción posible de solo permeable á auga, sobre todo nos espazos libres e nas parcelas ou patios onde non se poida edificar, a fin de manter no posible a integridade do ciclo natural da auga e permitir a recarga do sistema de acuíferos.
5. Para a protección concreta dos mananciais de auga mineral que teñen concesión administrativa de explotación, recollese a ordenanza existente antes do presente IOP, incorporando ademais (nos planos de información do IOP) as zonas delimitadas para cada concesión dacordo a información facilitada polo organismo correspondente da administración autonómica. As condicións de protección da citada ordenanza son as que se recollen no cadro seguinte:

Ordenanza Xeral de Protección de Augas Minerais de Verín.			
PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DOS POZOS DAS AUGAS MINERAIS			
ZONAS	MORFOLOXÍA	ACTIVIDADES LIMITADAS	RECOMENDACIÓNS
Zona de restricións absolutas.	Cadrado de 20 m de lado con centro en cada unha das captacións.	Todas as actividades excepto as relacionadas co mantemento e explotación das captacións.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Creación dun recinto valado.</li> <li>– Protección mediante casetas cubertas.</li> <li>– Instalación de tubo piezométrico en cada pozo.</li> </ul>
Zona de restricións máximas.	Cadro orientado segundo N-S de 500 m de lado, cuxo centro é o dos edificios dos antigos balnearios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fosas sépticas e novos cemiterios.</li> <li>– Enterramento de cadáveres de animais.</li> <li>– Inxección no subsolo de residuos e sustancias contaminantes.</li> <li>– Vertidos de residuos sólidos.</li> <li>– Almacenamento transporte e tratamento de augas residuais.</li> <li>– Depósito e distribución de fertilizantes e Plaguicidas.</li> <li>– Granxas.</li> <li>– Industrias e matadoiros.</li> <li>– Canteiras, minas e extracción de áridos.</li> <li>– Escavacións e desmontes.</li> <li>– Sondeos xeotécnicos.</li> <li>– Estacións de servizo.</li> <li>– Almacenamento e tratamento de hidrocarburos, produtos químicos e farmacéuticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Saneamento de todos os pozos negros.</li> <li>– Cementación de pozos de auga abandonados.</li> <li>– Instalación de pechaduras ou tapas metálicas nos pozos en uso para evitar o acceso directo de sustancias non desexables.</li> <li>– Eliminación e saneamento dos puntos de vertidos incontrolados, sólidos e líquidos.</li> <li>– Revisión periódica e reparación se procede das conducións de augas residuais existentes.</li> <li>– Control e vixilancia de vertidos.</li> <li>– Deseño e execución dunha rede de piezómetros para o control de calidade e niveis no acuífero superficial e profundo.</li> <li>– As canalizacións de saneamento serán protexidas.</li> <li>– Non se poderá superar a profundidade máxima dun soto.</li> </ul>



Zona de restricións moderadas.	As zonas delimitadas para cada concesión administrativa de explotación, mais o polígono cuxos vértices son: – Castelo de Monterrei. – Monte Ladairos. – Ponte de Tamagos. – Cruzamento de camiños situado ao SE de Veiga de Meas. – Galdulfes. – O Casteliño. – Cerro Roda. – Castelo de Monterrei.	– Almacenamento de produtos químicos. – Inxección de residuos e substancias contaminantes no subsolo. – Almacenamento, transporte e tratamento de produtos radioactivos.	Estudo da posible afección ás augas subterráneas a consecuencia da instalación de actividades industriais.
--------------------------------	---	--	--

Así mesmo, se teñen que respectar os perímetros de protección de augas minerais existentes no municipio, co obxecto de que a ordenación urbanística permita o aproveitamento racional e a posta en valor das devanditas captacións.

Ademais deberase ter en conta a aplicación da Lei 5/1995, do 7 de xuño, de regulación das augas minerais, termais, de manancial e dos establecementos balnearios da Comunidade Autónoma de Galicia.

#### 5.3.4. PROTECCIÓN DE CANLES, RIBEIRAS E MARXES.

1. Atenderase ao establecido na LAE, na LAG e nos Plans Hidrolóxicos de conca ao respecto, así como as determinacións contidas nesta sección. Calquera obra ou actuación en canles públicas, ríos, regatos, etc, así como nas súas respectivas zonas de servidume e policía, precisará autorización administrativa do organismo de conca (independentemente da clasificación urbanística do solo), e calquera planeamento derivado do IOP que os poida afectar será tamén informado por ese organismo.
2. Todo chan pertencente a dominio público hidráulico é inalienable, imprescritible, e inembargable e como tal, debe quedar á marxe de todo proceso de urbanización.
3. En calquera caso, prohibese a realización de calquera construción (incluídos peches de parcelas) na zona de servidume a que se refiren os artigos 6 da LAE e do RDPH (5 metros dende o límite ao que cheguen as augas nas máximas enchentes ordinarias), . Esta prescrición afectará a todo tipo de solo.
4. En todas as urbanizacións previstas en solo urbano non consolidado polos que percorran ou que linden con zonas de canles públicas, ríos, regatos, lagos ou embalses, procurarase que a dotación local (e mesmo a xeral) de sistema de espazos libres públicos se sitúe maioritariamente na proximidade das canles (polo menos ata o límite superficial das cesións obrigatorias para estes usos), e establecerase a ordenación adecuada que facilite o acceso á zona de servidume e canle, desaconsellándose o soterrado de canles públicas.
4. Os movementos de terra deberán realizarse adoptando as medidas precisas para impedir afección á calidade das augas, e o acopio de materiais sobrantes realizarase en lugares previamente acondicionados e cos medios adecuados para evitar o incremento de partículas sólidas en suspensión e de sólidos disoltos nas augas.
5. Calquera actuación que se leve a cabo na zona de baño censada (320850019) no río Támea, incluída no Programa de Vixilancia das zonas de baño de Galicia debe garantir que non vai producir ningún tipo de contaminación/alteración que supoña un risco adicional nos puntos de captación existentes (incluíndo a calidade da auga dos pozos que, pola súa localización, se podería ver afectada pola calidade da auga do Támea xa que posiblemente sexa unha presión á que poida estar sometida) nin na calidade das augas de baño.

#### 5.3.5. ORDENACIÓN DE TERREOS INUNDABLES.

1. Sen prexuízo do establecido nos Plans Hidrolóxicos de conca e das limitacións de uso que estableza a Administración Xeral do Estado no exercicio da competencia atribuída polo artigo 11 da LAE ou pola LAG, as normas e sistemas de

actuación en caso de emerxencia, ou as novas condicións que se poidan derivar de plans ou obras de canalización que se realicen con posterioridade á aprobación do presente IOP, a ordenación dos terreos inundables estará suxeita ás limitacións xerais que se recollen no presente artigo, e estarán condicionadas á previa execución das medidas específicas de defensa contra as inundacións que correspondesen en cada caso.

2. Se hai estudos hidrolóxicos realizados, atenderase as limitacións que se poidan derivar deses estudos (sobre todo nos ámbitos de desenvolvemento aínda non urbanizados que establece o presente IOP), e se non aplicárase directamente a lexislación sobre augas ou o Plan Hidrolóxico de cunca.
3. Nas zonas que sexan susceptibles de risco de inundación deberanse redactar e executar os correspondentes plans e obras de canalización (que deberán ser aprobados polo Concello e a Administración Hidrográfica) que poidan garantir a seguridade necesaria en caso de avenidas. A tal efecto, e mentres non se redactan os citados plans e obras de canalización, estableceranse mentres tanto as maiores limitacións indicadas no solo urbano non consolidado así clasificados e incluídos no presente IOP, podéndose edificar sen estes requisitos no solo urbano consolidado, no solo urbanizable xa urbanizado e nos núcleos rurais sempre que se apliquen as condicións de seguridade que sexan pertinentes en cada caso.
4. No presente IOP xa se contemplan medidas de control na clasificación de solo das zonas inundables nas distintas zonas nas que o IOP ten competencias de ordenación e nos períodos de retorno establecidos no Estudo redactado por esixencia da Confederación Hidrográfica e nas ARPSIs elaboradas e incluídas no Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), que se recompilan no punto seguinte.
5. Por indicación do correspondente informe preceptivo da Confederación Hidrográfica del Douro sobre o IOP, advírtese que naqueles terreos que se atopan afectados polas avenidas de inundación segundo os resultados recollidos no Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) para os ríos Támega e Vilaza, así como para o específico estudo hidrolóxico hidráulico presentado no PXOM de 2012 para o regueiro Sandín, deberán terse en conta os criterios para a Zona de Fluxo Preferente e para as Zonas Inundables, recollidos no *Real Decreto 638/2016, de 9 de decembro*, polo que se modifica o *Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado polo Real Decreto 849/1986, de 11 de abril*, que establece nos seus artigos 9 bis y 9 ter as limitacións dos usos do solo dentro da zona de fluxo preferente e no seu artigo 14 bis as limitacións aos usos do solo en zona inundable. Estas limitacións non só se terán en conta para novos desenvolvementos urbanos, tamén han de aplicarse nos cambios de uso que incrementen a vulnerabilidade da seguridade das persoas ou bens, obras de reparación ou rehabilitación que supoñan un incremento da ocupación en planta ou do volume de edificacións existentes, autorizacións de determinadas actividades como as acampadas, etc. En consecuencia, a realización de calquera actuación dentro do área inundable delimitada polo Organismo de conca requirirá a presentación dos correspondentes estudos hidrolóxico-hidráulicos de detalle que permitan comprobar que os mesmos se realizan de acordo ao disposto no Regulamento do Dominio Público Hidráulico (artigos 9bis, 9 ter e ,14 bis).

#### 5.3.6. NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DA VEXETACIÓN E O ARBOREDO.

1. Considérase masa arbórea suxeita ás determinacións da presente Norma, todas as localizadas no seu ámbito con independencia do réxime de propiedade do solo.
2. A realización de actividades agropecuarias ou forestais deberá someterse en todo caso ás Normas e Plans Sectoriais que a regulen, sen prexuízo da aplicación das presentes Normas. Na reforestación queda prohibido introducir e facer proliferar exemplares de especies, subespecies e razas silvestres alóctonas, híbridas ou transxénicas.
3. Calquera actuación (excluídas as labores de explotación forestal controlada) en zonas de masas arboradas que implique a eliminación de parte delas, só se autorizará cando o proxecto garanta:
  - a. O mantemento dunha cobertura arborada equivalente ao 75% da orixinaria.
  - b. O cumprimento da obriga de repoñer cinco (5) árbores por cada un dos eliminados en zonas de dominio público, coas especies adecuadas.
4. A utilización dos espazos destinados a xardíns, prazas públicas e zonas verdes regúlase polas condicións do artigo 4.8.16, as de sistemas dos artigos 4.9.4 e 4.10.1, e estará suxeita ás prescricións de protección contempladas na presente normativa, e no seu caso, as Ordenanzas Municipais que regulen estes espazos consonte á súa natureza e destino. No caso dos espazos exteriores de calidade, as condicións de protección e mantemento do arborado están determinadas complementariamente polo establecido ao respecto no artigo 4.12.2.5.



5. O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo libre, nin estea catalogado, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase que como mal menor afecten ós exemplares de menor idade e porte. En calquera caso, toda perda de arboredo na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata.
6. Nas franxas de recuado obrigado, lindeiras con vías públicas, agás condicións específicas reguladas na Ordenanza de zona ou na particular do planeamento correspondente, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas con independencia do uso a que se destine a edificación, a menos que a totalidade do recuado quede absorbida polo trazado dos espazos para a circulación rodada e acceso ó edificio.
7. Os patios ou espazos libres existentes na actualidade, públicos ou particulares, que estean axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.
8. Cando nunha obra a realizar sobre unha finca ou un espazo haxa árbores (públicos ou privados) que pola súa posición, recuados ou zonas non edificables, poderían verse afectados polas obras e deban conservarse, indícarase na solicitude de licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se acheguen. Nestes casos, esixírase e garantírase que, durante o transcurso das obras, se dotará ós troncos do arboredo ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros dun adecuado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro. Se é o caso, estarase ó disposto nas Ordenanzas Municipais de aplicación.
9. A necesaria substitución do arborado existente nas vías públicas, cando por deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes, será obriga a cargo do responsable da perda, sen prexuízo das sancións a que puidera dar a súa orixe. A substitución farase por especies iguais e do mesmo porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fieira ou agrupación do arborado.
10. A poda da vexetación, tanto de parques e xardíns coma do viario, non poderá realizarse en primavera, ao ser o período reprodutor das especies e afectar á nidificación das especies silvestres. Outro tanto procederá para o desbroce da vexetación existente no caso da execución dos proxectos de urbanización, que evitará os meses de marzo a xuño.
11. Nos espazos aínda non urbanizados dos ámbitos de desenvolvemento urbanístico previsto polo presente Plan, procurarase o sostemento da vexetación autóctona existente, e (na medida do posible) a de matogueira e outra vexetación non autóctona, así como o mantemento dos rasgos ou cualidades morfotopográficas características do espazo a urbanizar, e a tal efecto os Plans de desenvolvemento conterán os estudos paisaxísticos de detalle que permitan avaliar as alternativas consideradas e a incidencia paisaxística das actividades urbanísticas a desenvolver.

#### **5.4. CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DOS RECURSOS PAISAXÍSTICOS.**

##### **SECCIÓN PRIMEIRA. APLICACIÓN E PRINCIPIOS XERAIS.**

###### **5.4.1. APLICACIÓN.**

1. As presentes normas para o tratamento dos recursos paisaxísticos do Municipio de Verín, desenvolvido no contexto do presente IOP, establécense como marco de referencia en materia de ordenación e xestión da paisaxe municipal e especialmente nas materias relacionadas coas actuacións sometidas a licenza urbanística, sendo de aplicación directa as contidas nos artigos 5.4.5 a 5.4.18, segundo a estrutura que se expón no punto seguinte.
2. A estrutura xerárquica de aplicación das condicións paisaxísticas será a seguinte:
  - a) Aplicaranse as directrices xerais da lexislación vixente en materia de paisaxe.
  - b) Aplicaranse as directrices xerais e detalladas -no seu caso- dos Plans Sectoriais ou Territoriais de aplicación que conteñan regulación en materia de paisaxe. A este respecto, a Consellería de Medio Ambiente xa ten incluído a Verín a efectos paisaxísticos na Área denominada “4. Chairas, Foxas e Serras Ourenás, subárea de Verín” do Mapa das Grandes Áreas Paisaxísticas de Galicia, sobre a que se ten aprobado o correspondente Catálogo da Paisaxe.
  - c) A respecto da regulación específica do IOP, establécense unhas condicións que se irán acumulando en función da situación ou clasificación aplicada aos terreos, comezando xerarquicamente por unhas condicións xerais aplicables en todo o territorio, unhas condicións especiais para elementos estratéxicos (que deberanse delimitar expresamente polo IOP, no seu caso), unhas condicións específicas segundo a clase de solo, e unhas condicións particulares recollidas -no seu caso- na ordenanza específica de aplicación en cada caso, e finalmente do Estudo da



Paisaxe que se conteña no ISA do PXOM 2012 poderanse derivar condicións normativas por zonas ou unidades da paisaxe, que –no seu caso– se sumarán segundo esa zonificación paisaxística as xa citadas, integrándose na presente normativa.

#### 5.4.2. PRINCIPIOS E OBXECTIVOS XERAIS.

1. Como réxime xurídico básico en materia de ordenación e xestión da paisaxe, establécense os seguintes principios xerais:
  - a. Recoñécese o dereito dos cidadáns do Concello de Verín a deleitarse da paisaxe herdada, así como a gozar duns niveis de calidade paisaxística adecuados nos espazos onde desenvolven as súas actividades persoais, profesionais e sociais.
  - b. En relación con este dereito colectivo á paisaxe, tanto as institucións públicas como as diferentes persoas físicas e xurídicas que vivan ou desenvolvan a súa actividade no Concello de Verín teñen o deber de manter e mellorar a calidade paisaxística dos espazos de dominio público, especialmente aqueles que favorezan a convivencia cidadá ou que permiten o esparexemento e o ocio da poboación, así como das construcións e espazos libres da súa propiedade ou de cuxo uso gocen temporalmente.
  - a) O dereito colectivo dos cidadáns a gozar dunha paisaxe harmónica, así como o dereito individual a utilizalo no seu interese estará limitado a que esa utilización non rompa a harmonía ou desfigure as perspectivas dos conxuntos urbanos e naturais que integran Verín, sobre todo os seus aspectos singulares e diferenciais.
  - b) O concello de Verín, a través do órgano ou órganos que se determinen, constitúese no garante último do citado dereito á paisaxe, debendo exercer as funcións de información, fomento, asesoramento, regulación, vixilancia e sanción, en relación coa implantación ou o desenvolvemento dos usos e intervencións con maior incidencia paisaxística.
2. As presentes normas de protección teñen por obxectivos específicos os seguintes:
  - a) A protección, o mantemento e a mellora dos valores fundamentais da paisaxe, como instrumentos fundamentais para conservar o atractivo das singularidades deste territorio e fundamentar a mellora noutros eidos (sobre todo o social, cultural, económico e turístico) do concello de Verín.
  - b) A protección, a conservación, a valoración, a restauración, o crecemento, a difusión e o fomento e defensa dos valores singulares e diferenciais deste concello: artísticos, históricos, arqueolóxicos, etnográficos ou tradicionais do patrimonio do concello, e os dos seus elementos naturais, paisaxísticos e urbanos de interese, que en conxunto conforman a paisaxe específica de Verín.
  - c) Valorar a paisaxe rural tradicional no seu contexto socioeconómico, desenvolvendo políticas que integren a mellora da calidade de vida dos habitantes cun modelo de aproveitamento do espazo respectuoso co equilibrio ambiental.
  - d) Realizar unha xestión activa dos espazos rurais, creando incentivos para a conservación e mellora dos seus recursos, mantendo as actividades agrarias na medida en que resulte factible, como obxectivos de actuación inaprazables e decisivos para a conservación destes espazos. Son imprescindibles proxectos, programas e iniciativas concretas, que definan o novo papel duns espazos que, en moitos casos, non van seguir sendo o que foron e que necesitan accións de adecuación para cumprir as novas funcións que demanda a sociedade galega de cara ao futuro.
  - e) O desenvolvemento de accións de mellora ambiental e paisaxística nos terreos abandonados pola agricultura, permitindo a súa utilización para novos usos cando diso se deriven oportunidades para a conservación de trazos singulares, a mellora da percepción do territorio, a introdución de usos ou actividades innovadoras e a evolución ordenada dos espazos ata agora dedicados a funcións de produción primaria.
  - f) A consideración dos núcleos de poboación como elementos fundamentais da estrutura territorial cuxo desenvolvemento debe producirse con criterios de calidade e atractivo, evitando a deterioración do seu ámbito e a ocupación desordenada do solo rústico pola urbanización difusa ou pola aparición de novos núcleos e espazos urbanizados illados.
  - g) A protección específica dos elementos fundamentais que caracterizan a paisaxe e a regulación das actuacións que a condicionan ou deturpan nas diversas clases de solo.



- h) O apoio e o impulso do uso ordenado e racional da paisaxe urbana, como instrumento decisivo para a conservación da contorna. Fomentar actuacións encamiñadas a manteren ou melloraren o valor ambiental e paisaxístico das zonas de conexión entre grandes espazos abertos e zonas conformadoras da trama urbana.
  - i) A coordinación e control de todas as actuacións e accións (ou omisións) que interveñen na conformación, modelado ou modificación da paisaxe.
  - j) As medidas de integración paisaxística deberían orientarse a dar a máxima coherencia á escenografía do territorio, coidar os pequenos detalles, ocultar os elementos que restan calidade visual e realzar as vistas e elementos máis atractivos.
3. Para a aplicación e desenvolvemento dos anteriores principios xerais o Concello de Verín poderá elaborar, en desenvolvemento do IOP, unha Ordenanza da Paisaxe (Urbana e/ou Rural) en base aos criterios que se recollen nos artigos do presente capítulo.
  4. Aos efectos da aplicación da protección paisaxística faremos unha distinción básica entre o solo rústico e o resto do territorio pertencente aos núcleos de todo tipo existentes (que denominaremos como solo urbanizado, que se refire aos núcleos de poboación ou zonas de actividade urbanizadas, que comprenden os solos urbanos, os núcleos rurais e o solo urbanizable despois do seu desenvolvemento), pois as regras de xénese e uso, e por tanto de protección deben ser distintas en ambos casos. Finalmente se establecerán tamén condicións específicas para os ámbitos que se teñen que ordenar detalladamente mediante instrumentos de desenvolvemento e logo transformarse e urbanizarse para considerarse como solo urbanizado.
  5. Cando se pretenda executar unha actuación sometida a determinacións e/ou condicionantes paisaxísticos regulados (na presente normativa ou na lexislación aplicable), estas deberanse aplicar mediante a documentación ou instrumento correspondente que se cite en cada caso (segundo esas normas aplicables). Cando non se sinala a obriga destes instrumentos, as determinacións aplicaranse directamente no proxecto da actuación.

#### 5.4.3. NORMAS XERAIS DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO O ÁMBITO DO IOP.

1. A respecto das preexistencias de todo tipo existentes en calquera zona do territorio, e como condicionante previo á calquera intervención, deberán terse en conta todos aqueles elementos existentes no territorio que conforma o seu substrato que poidan ter valor (natural, ambiental, paisaxístico, patrimonial, topográfico, etc), valorándoos axeitadamente e tratando de integrar na proposta ou actuación pretendida (sobre todo nos espazos libres públicos ou privados, mais tamén, de ser posible, no viario ou nas parcelas dotacionais) todos aqueles que pola súa singularidade como elementos independentes ou como conxunto poidan axudar a configurar o espazo de que se trate, preservando no posible a súa memoria colectiva anterior e as preexistencias notables, debendo terse en conta os seguintes criterios de actuación:
  - Eríxese en tarefa principal neste eido preservar o medio natural e rural, os sinais de identidade dunha cultura e dun territorio e, en xeral, todos os elementos que configuran os mellores valores, tanto naturais como os resultantes das intervencións antrópicas racionais (as realizadas ata mediados do S XX deixaron unha pegada salientable a preservar) sobre o territorio. Neste senso, tratarase de manter o espazo e as actividades agrarias cos seus elementos antrópicos históricos, atendendo á tripla dimensión económica, cultural e paisaxística destas actividades.
  - Atenderase especialmente á conservación de todos aqueles elementos arquitectónicos, arqueolóxicos ou etnográficos que poidan integrarse na proposta, prohibíndose expresamente a súa eliminación. Só se permitirá con carácter excepcional o traslado dalgúns elementos menores non catalogados (que non sexan xacementos nin achados arqueolóxicos, que deberán ser controlados e autorizados polo organismo competente), e sempre que interfiran inescusablemente na ordenación do espazo, debéndose xustificar esta circunstancia, caso a caso.
  - Atenderase tamén á conservación de todos aqueles elementos vexetais que poidan integrarse na proposta, prohibíndose expresamente a eliminación de arborado autóctono ou de gran porte (sempre que non interfira inescusablemente na ordenación do espazo, debéndose xustificar esta circunstancia caso a caso, intentando conservar a meirande parte de exemplares posible e priorizando na conservación os máis antigos ou de maior porte). Deberanse cumprir, en todo caso, as condicións establecidas no artigo 5.3.6 da presente normativa, e nos espazos exteriores de calidade, as condicións complementarias do artigo 4.12.2.5.

- Preservaranse os elementos topográficos preexistentes evitándose a eliminación de abas e resaltes do relevo, agás de forma puntual e coas accións de integración necesarias para non deteriorar a calidade paisaxística. Preservaranse especialmente os fitos e elevacións singulares, mantendo a súa visibilidade e reforzando a súa presenza como referencias visuais do territorio.
  - De xeito análogo, e a unha menor escala, tentarase conservar a topografía orixinal do terreo, fuxindo dos grandes movementos de terras que alteren a configuración topográfica dos terreos de xeito significativo (por regra xeral só deberán adaptarse ás condicións topográficas do contorno do espazo para axustarse ao novo viario que estea xa trazado ou proxectado e aquelas que sexan precisas para contención de terras ou supresión de barreiras arquitectónicas), que de ser necesarias, deberán xustificarse axeitada e detalladamente. Deberanse cumprir, en todo caso, as condicións establecidas no artigo 5.3.2.
2. As construcións haberán de adaptarse ao ambiente en que se sitúen, e para tal efecto deberanse cumprir as condicións sinaladas no art. 91 da LSG e na regulación da edificación recollida no capítulo 4.7, e sobre todo na regulación e protección tipolóxica do artigo 4.7.10 da presente normativa.
  3. Os elementos construtivos, infraestruturas ou instalacións a realizar en lugares de paisaxe aberta ou natural, ou nas perspectivas que ofrezan os elementos singulares naturais, territoriais ou antrópicos de recoñecido valor, non poderán limitar o campo visual para a súa contemplación, e para tal efecto deberanse cumprir as condicións sinaladas no punto b) do art. 91 da LSG.
  4. A publicidade estática deberá cumprir tamén as condicións do apartado anterior, e ademais as do punto e) do art. 91 da LSG, así como as sinaladas no art. 5.4.17, sobre todo aquelas que regulan as afeccións á contorna e a percepción da paisaxe.
  5. Analizaranse e valoraranse os impactos que sobre a paisaxe poidan comportar as novas actuacións infraestruturais e dotacionais sobre o territorio, e no seu caso se proporán medidas correctoras acaídas para que sexan da menor entidade posible.
  6. Nos contornos de elementos de especial valor patrimonial (e tamén nos de valor natural, se as actuacións non deturpan ese valor), promoveranse as actuacións necesarias para protexer e valorizar eses espazos, e a ser posible, sendo incorporados ao sistema municipal de espazos libres.
  7. Deberá de respectarse a zona de protección viaria das estradas e do resto de infraestruturas a ambos os dous lados das mesmas, coas limitacións de carácter xeral establecidas polas Leis que as regulan nas súas zonas de Dominio público, de protección e de reserva, aos efectos de preservar non só a súa utilización en condicións de seguridade, senón tamén a percepción paisaxística do territorio dende elas.
  8. As redes de instalacións de servizos urbanísticos deberán executarse preferentemente soterradas, para poder reducir a posible incidencia sobre a paisaxe do seu contorno, e regularanse subsidiariamente polas condicións que a este respecto se conteñen nos artigos 4.11 e 4.9.2.
  9. O deseño da iluminación pública axustarase ás condicións establecidas legalmente e as definidas no seu caso nas Ordenanzas municipais e as do IOP, así como as sinaladas no art. 5.4.16 para regular as afeccións á contorna e a percepción da paisaxe.
  10. As actuacións que se proxecten adecuaranse á pendente natural do terreo, de modo que esta poida verse alterada no menor grao posible e propiciar así a adecuación, tanto do perfil edificado como do parcelario, á propia topografía natural, a das redes viarias e a das infraestruturas lineais.
  11. Os que consideramos como elementos ou espazos configuradores da paisaxe definidos no artigo 5.4.8 (basicamente os espazos libres públicos ou privados, os servizos urbanísticos e os soportes informativos e publicitarios), que son algunhas das actuacións antrópicas que máis afectan a percepción paisaxística de calquera espazo, deberán atermos ao regulado nas seccións 2ª a 4ª do presente capítulo.
  12. Evitaranse na medida do posible, os crecementos urbanísticos e as construcións sobre elementos dominantes ou na crista de relevos montañosos, cúspides do terreo e bordos de cantil, salvo cando forme parte do crecemento natural dos núcleos históricos ou tradicionais, e sempre que non se modifique, substancialmente, a relación do núcleo coa paisaxe global no que se insira; e salvo que se trate de obras de infraestruturas e equipamentos de utilidade pública que deban ocupar ditas localizacións (deberá xustificarse tecnicamente que se trata do único lugar posible para localizar a instalación, fronte a outras posibles localizacións alternativas que supoñan un menor impacto paisaxístico).



#### 5.4.4. MEDIDAS ESPECIFICAS NAS UNIDADES DE PAISAXE.

1. No Estudo da Paisaxe que se contén no ISA do PXOM 2012 establécense para este concello tres zonas ou unidades da paisaxe, que teñen condicións territoriais ben diferentes, e necesidades diferenciadas, respecto da protección da súa paisaxe característica, por tanto establécense condicións normativas diferentes que se sumarán ás que se definen no resto deste capítulo.
2. A aplicación das condicións establecidas neste artigo serán de obrigado cumprimento en solo rústico, e serán recomendacións no resto das clases de solo (agás que nalgún caso concreto se sinalen outras condicións de aplicación), pero prestando especial atención nas zonas de bordo dos ámbitos de planeamento que requiran de ordenación detallada e urbanización co solo rústico. A zonificación das distintas unidades será a definida nos correspondentes planos do ISA do PXOM 2012.
3. As condicións aplicables en cada unha das Unidades Paisaxísticas establecidas son as seguintes:

##### 1. **Unidade paisaxística: Vila de Verín – Pazos:**

- Deberase dar cumprimento a esixencia normativa que gradúa a transición volumétrica e tipolóxica en base a zonificación das ordenanzas e graos que se establece neste documento de IOP coa finalidade de manter un tecido urbano enriquecido e diferenciado pola diversidade espacial da malla urbana (trama histórica, barrios de vivendas unifamiliares, barrios de couzadas en torno a un praza central ou rúa peonil, etc...).
- En cumprimento do punto anterior deberase manter unha coherencia entre as novas edificacións a proxectar e os materiais, volumes e composicións da contorna na que aquelas se integren.
- Nos novos ámbitos de urbanización, nomeadamente nas áreas de reparto, favorecerase o emprego de tipoloxías edificatorias densas pero que permitan o esponxamento do tecido edificatorio.
- As actuacións (de índole edificatorio ou territorial) a realizar nas zonas das abas do monte en que se sitúa o castelo de Monterrei dende as que este sexa perceptible, deberán establecer condicións estéticas de harmonización co contorno, evitando na medida do posible romper esa conexión visual existente, permitindo a súa visualización periódica por tramos.
- As edificacións que se sitúen no contexto urbano do río Támega e os seus afluentes, deberán establecer os adecuados criterios de accesibilidade e integración con estes espazos evitando as medianeiras vistas ou no seu caso establecendo criterios de mimetización co espazo dos arredores.
- Fomentarase a creación de itinerarios peonís e sendas fluviais que den continuidade perceptiva e paisaxística ás beirarrúas interiores da vila cara o espazo rural lindeiro e en especial naquelas zonas próximas ao río Támega ou de percepción visual do fito paisaxístico que é o Castelo de Monterrei.
- Os parques urbanos ou zonas verdes que se proxecten dentro da trama urbana, non deberán ter un carácter residual senón que pola contra, débese facilitar a súa conexión con outros situados nas proximidades destes para que, a través da rede viaria e implantación de sendas peonís, carrís bici, etc... dean lugar a unha rede pública de espazos conexas en prol dunha mobilidade sostible e ecolóxica dentro da trama urbana máis densa.
- Nas zonas verdes e parques de nova creación deberanse prever superficies drenantes con recarga do subsolo e no caso de recorrer a plantación de especies arbóreas, estas deberán ser preferentemente de carácter autóctono, non ser especialmente propagadoras do lume e coa menor produción posible de polen debido a proximidade con zonas densamente poboadas. Por extensión, isto tamén será de aplicación no caso dos espazos libres ou baleiros da edificación de carácter privado que se atopen dentro do espazo urbano.
- Preservar a naturalidade dos espazos próximos a ribeira das canles fluviais inclusive naquelas zonas en que se prevexan actuacións de desenvolvemento. Non obstante, deberase manter unha limpeza ordenada das canles fluviais de acordo as determinacións da Confederación Hidrográfica.
- A auga ademais de ser un elemento patrimonial de alto valor ecolóxico, o é tamén de valor económico no caso do concello de Verín pois no seu territorio, localízase un importante número das principais empresas embotelladoras de auga mineral de Galicia (Cabreiroá, Sousas, Fontenova), outras son de carácter mineiro-medicinal e son varios os exemplos de construcións emblemáticas existentes no concello para súa posta en valor de acordo ás determinacións deste IOP e que contribúen á súa posta en valor dentro da paisaxe urbana.

- As interseccións e cruzamentos de vías deberán ser o máis limpos posible, eliminando e prohibindo aqueles elementos (rótulos de publicidade de tamaño excesivo, liñas de tendido eléctrico aéreo, etc...) que incidan sobre a súa seguridade e visibilidade e sobre a percepción paisaxística.
- Levarase a cabo a revisión do patrimonio edificado e promoverase a recuperación daquelas edificacións que puideran atoparse en mal estado ou cuxa aparencia reste valor ao lugar no que se localizan, en especial dentro do desenvolvemento dos plans especiais do casco antigo de Verín, do núcleo de Pazos e todas as edificacións de especial valor recoñecidas no catálogo deste documento.
- Procurarase o acaído mantemento e limpeza do espazo agropecuario e das zonas hidromorfas que rodean a Vila.

## **2. Unidade paisaxística: Zonas de macizo (Serras).**

- Procuraranse manter sempre que sexa posible as árbores ou masas arboradas autóctonas, sen prexuízo dos labores de poda e limpeza que sexan precisas para o seu mantemento en bo estado.
- Prestarase especial atención á limpeza e posta en valor das marxes das distintas canles de auga, a calidade das augas correntes en superficie e soterradas e ao coidado da vexetación de ribeira existente, xa que se trata de verdadeiros corredores ecolóxicos da fauna e da flora que interconectan o territorio entre o val e os espazos de montaña do seu arredor.
- Fomentarase a limpeza periódica tanto dos camiños públicos como das parcelas privadas co obxectivo de minimizar o risco de incendios forestais e permitir un mellor goce do espazo natural e das vistas sobre o val.
- Promoveranse as actuacións nos contornos de elementos de especial valor patrimonial ou natural, sendo incorporados ao sistema municipal de espazos libres.
- Evitarase a localización en puntos elevados e moi perceptibles dende o territorio circundante de construcións ou elementos que diminúan significativamente a calidade visual do espazo, e de ser imprescindible por esixencias técnicas, de interese social ou semellantes, procurarase un alto grao de integración coas correspondentes medidas que permitan minimizar a súa presenza, como o emprego de materiais autóctonos ou cores que harmonicen co contorno, apantallamento con elementos vexetais, etc.
- Analizaranse e valoraranse os impactos que sobre a paisaxe poidan comportar as novas actuacións infraestruturais e dotacionais sobre o territorio, e no seu caso se proporán medidas correctoras acaídas para que sexan da menor entidade posible.
- No acondicionamento de espazos para o lecer da poboación, terase en conta a fragilidade paisaxística e natural de cada lugar, os accesos e os contornos daqueles puntos dende onde existen vistas panorámicas singulares tanto do concello como da comarca e en especial daqueles que son perceptibles dende o contorno do Castelo de Monterrei.
- Nos distintos fitos paisaxísticos, en especial naqueles que permiten contemplar vistas panorámicas sobre o territorio procurarase preservar da plantación de árbores o contorno daqueles puntos máis significativos, para que os eventuais observadores podan contar con campo visual despexado para a súa observación e deleite. Procederase á sinalización destes puntos e dos distintos accesos aos mesmos.
- Fomentarase a recuperación e posta en valor daqueles elementos de valor patrimonial e cultural contemplados no catálogo de Bens do IOP.
- Non se poderán facer obras que impliquen contención ou represamento dos terreos na zona de policía de augas, en especial naqueles ríos e regatos das estribacións das serras situadas ao arredor da foxa de Verín. Nestas zonas deberase prestar atención a vexetación de ribeira con funcións de achega de estabilidade nas ladeiras evitando a posibilidade de risco de erosión e a súa vez contribuír ao reforzo da paisaxe natural.
- As actuacións viarias que se proxecten a media ladeira deberán contar con medidas de integración paisaxística dada a alta exposición visual sobre todo o val do Támea no que se localizan os principais asentamentos de poboación e visibles dende os principais fitos do concello en especial o Castelo de Monterrei.
- Preservaranse as zonas con importante presenza de arborado autóctono fomentando a súa limpeza e tratando de evitar a eliminación daqueles exemplares máis singulares ou de maior porte.



- Procurarase que o uso non forestal do solo non diminúa as características paisaxísticas nin naturais dos espazos. No caso de eventuais labores extractivos autorizados, realizarase un seguimento do impacto que comportan e da incidencia que teñen sobre o medio, esixindo a recuperación ambiental en caso de cesamento das actividades.
- Posta en valor do patrimonio arqueolóxico da unidade contemplando a posible integración destes fitos en rutas de sendeirismo, que axuden ao seu coñecemento e divulgación.

### 3. Unidade paisaxística: Foxa do Támeiga (Val).

- Deberase preservar na medida do posible a imaxe do mosaico de cultivos tradicionais, as sebes arboradas e os peches preexistentes.
- No ámbito dos distintos núcleos fomentarse a compactación do tecido existente sobre os crecementos cara os terreos en estado natural ou situados en fondo de val.
- Nesta mesma liña procurarase que o desenvolvemento dos distintos asentamentos non comporte un risco de deterioro da imaxe de conxunto deste espazo, procurarase polo tanto a creación de volumetrías, o emprego de materiais construtivos e cores que permitan unha acaída integración no conxunto paisaxístico a vez que se deberán fomentar a recuperación dos elementos etnográficos e arquitectónicos máis característicos e salientables de cada asentamento.
- Procuraranse manter sempre que sexa posible as arbores ou masas arboradas autóctonas, sen prexuízo das labores de poda e limpeza que sexan precisas para o seu mantemento en bo estado.
- Evitarase a plantación de especies arbóreas alóctonas, en especial daquelas que comportan un alto risco de incendio nas proximidades dos núcleos de poboación ou nas proximidades dos espazos naturais nas proximidades ao río Támeiga e os seus afluentes.
- Prestarase especial atención á limpeza e posta en valor das marxes das distintas canles de auga, a calidade das augas correntes en superficie e soterradas e ao coidado da vexetación de ribeira existente, xa que se trata de verdadeiros corredores ecolóxicos da fauna e da flora que interconectan o territorio.
- No acondicionamento de espazos para o lecer da poboación, terase en conta a fragilidade paisaxística e natural de cada lugar, os acesos e os contornos daqueles puntos dende onde existen vistas panorámicas singulares tanto do concello como da comarca.
- Os novos viarios ou melloras dos existentes que se contemplen nesta unidade deberán prever a extensión da mobilidade sostible a toda a cidade e mesmo aos núcleos rurais dos arredores facilitado pola suavidade das pendentes en toda a zona.
- Fomentarse a recuperación e posta en valor daqueles elementos de valor patrimonial e cultural contemplados no catálogo de Bens do IOP.
- En todo o espazo do Camiño de Santiago que se desenvolve ao longo do val de Verín, evítanse a formación de pantallas ou barreiras arquitectónicas que impliquen a contemplación visual das perspectivas da zona en especial daqueles fitos patrimoniais e culturais de especial relevancia.
- Os desenvolvementos de carácter industrial ou comercial deberán contar con medidas de integración paisaxística en especial buscando o apantallamento das edificacións de maior impacto visual empregando para iso na medida do posible pantallas vexetais.
- Preservar a naturalidade dos espazos próximos a ribeira das canles fluviais inclusive naquelas zonas en que se prevexan actuacións de desenvolvemento. Non obstante, deberase manter unha limpeza ordenada das canles fluviais, de acordo ás determinacións da Confederación Hidrográfica.
- Prestarase especial atención á limpeza e posta en valor das marxes das distintas canles de auga, a calidade das augas correntes en superficie e soterradas e ao coidado da vexetación de ribeira existente, xa que se trata de verdadeiros corredores ecolóxicos da fauna e da flora que interconectan o territorio.

#### 5.4.5. PROTECCIÓN DA PAISAXE NOS ESPAZOS SINGULARES DO CONCELLO.

1. Aos efectos de xestión e ordenación paisaxística considéranse espazos ou elementos singulares aqueles que non están vinculados a unha clase específica de solo, ben porque abranguen diversas clases de solo ou atravesan todo o territorio

(como é o caso das infraestruturas viarias principais ou determinados sistemas xerais dotacionais), ou ben partes singulares dos núcleos que se observan principalmente dende o resto do territorio e convén regularas tamén dende fóra, porque en moitos casos son a carta de presentación deses núcleos ante os viaxeiros.

2. Teremos por tanto varios tipos de ámbitos ou de elementos singulares:

- a) **Bordos urbanos**, que poderán estar integrados polas principais fachadas urbanas ou dos principais asentamentos de poboación (considerados como a primeira liña de construcións que conformen os frontes ou bordos deses núcleos), en relación cos seguintes elementos da estrutura territorial municipal: Os espazos libres correspondentes aos parques urbanos e de sistema xeral.
- b) **Bordos de elementos estruturantes**, que poderán estar conformados polo contorno dos accesos e principais viarios estruturantes do municipio.

3. Estes ámbitos de tipo singular deberán estar previamente delimitados e grafitados especificamente nos planos de ordenación, asignándolles algunha das distintas tipoloxías previamente definidas no punto 2 anterior.

4. Para os ámbitos deste tipo, deberán establecerse –no seu caso– determinacións particulares adaptadas ás características do espazo e aos condicionantes de tipo paisaxístico do seu contorno a regular.

#### 5.4.6. MEDIDAS DE HARMONIZACIÓN PAISAXÍSTICA NOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO.

1. A necesidade de proxectar a ocupación do territorio, tendo en conta a dimensión paisaxística das actuacións previstas, obriga ao establecemento de medidas, dado que as características reais da formalización do espazo e a paisaxe urbana ou territorial xóganse nos aspectos de concepción global da ordenación primeiro, e logo no detalle da súa formalización concreta (que se definen na ordenación detallada do seu desenvolvemento, e logo a partir dela, nos proxectos de urbanización, mais tamén nos proxectos de edificación), por tanto débese inducir nos documentos de proxectación e concepción a obriga de actuar e proxectar, tendo en conta os condicionantes paisaxísticos, e para isto establécense unha serie de obxectivos e medidas de harmonización que se recollen nos puntos seguintes, e que se deberán aplicar, rigorosa e sistematicamente, nos plans e documentos de desenvolvemento.
2. As condicións do presente artigo serán de aplicación a todos os instrumentos e plans de desenvolvemento que teñan que establecer a ordenación detallada (por vir remitidos a ela no presente IOP) dos ámbitos respectivos, e por aqueles outros instrumentos sobrevidos e non contemplados no IOP como posibles Plans Especiais ou mesmo, Estudos de Detalle (neste último caso só se teñen capacidade de decisión sobre algún dos aspectos citados no presente artigo).
3. A respecto das **preexistencias de todo tipo existentes no ámbito**, e como condicionante previo á proxectación, debe asimilarse a necesidade de que o deseño dos espazos libres (públicos, mais tamén en certa medida os privados) deberá ter en conta todos aqueles elementos existentes no territorio que conforma o seu substrato, valorándoos axeitadamente e tratando de integrar na proposta de ordenación todos aqueles que pola súa singularidade como elementos independentes ou como conxunto poidan axudar a configurar o espazo de que se trate, preservando no posible a súa memoria colectiva anterior e as preexistencias notables, debendo terse en conta os criterios establecidos no punto 1 do artigo 5.4.5.
4. A respecto da **concepción global da ordenación** deberán terse en conta os seguintes criterios:
  - **Establecer un modelo de emprego e ordenación do solo que racionalice o seu uso** e minimize a súa transformación (dentro do marxe de decisión e manobra que o instrumento en redacción poida ter), conservando os seus valores máis salientables (que non sexan inescusables e xustificadamente incompatibles coa nova ordenación), para favorecer a diversidade do territorio e manter a referencia da súa matriz biofísica e paisaxística.
  - **Conservar a biodiversidade territorial e os elementos de interese natural**, promover o uso sostible para garantir e colaborar na funcionalidade ecolóxica, adoptando as medidas que garantan a continuidade da trama verde municipal e territorial, determinando que as actuacións sexan eficientes, acordes co seu contorno próximo, e compatibles co equilibrio ecolóxico co fin de previr efectos significativos sobre o medio.
  - **Integrar a paisaxe existente en todos os procesos de planeamento** territorial e ordenación urbanística, para preservar as súas calidades como valor social e activo económico do territorio.
  - **Deberase atender especialmente a ordenación na zona de contorno do ámbito**, coa finalidade de conseguir unha maior integración do sector e unha mellor transición entre as zonas urbanas e as non urbanas, e evitar a aparición de problemas de bordo, e a tal efecto teranse en conta as seguintes condicións:



- a) O deseño do viario perimetral dos ámbitos (sobre todo cando limiten co solo rústico) deberá incluír espazos para facer ou deixar alcorques para plantar árbores en beirarrúas e calzada de rúas anchas.
  - b) A vexetación utilizada será acorde coa existente na contorna.
  - c) Os espazos residuais deberanse axardinar.
  - d) As iluminacións exteriores que se instalen terán acreditada a súa calidade para evitar a contaminación luminosa e aforrar enerxía. Prohíbense os focos que iluminen desde abaixo cara arriba, debendo utilizar focos con iluminación concentrada cara a zonas concretas e así evitar a dispersión de luz cara ao ceo.
- **Controlar e limitar os efectos da ordenación sobre a topografía**, adaptando o deseño da ordenación á topografía e ás preexistencias xeográficas, evitando extensas explanacións do terreo e grandes movementos de terras, e utilizando a topografía como elemento de proxecto e control paisaxístico para o control ou protección de visuais, o camuflaxe ou integración de edificios, a transparencia espacial, a transición entre espazos, etc.
  - A **organización da nova edificación** deberá proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente ou prevista, a súa posición a respecto de cornixas, fitos ou outros elementos visuais, o impacto visual dos volumes proxectados sobre o medio que os rodea e o perfil da zona, e demais parámetros definidores da súa integración paisaxística na contorna.
  - **Promover unha urbanización de baixo impacto**, desenvolvendo patróns de urbanización que eviten o selado masivo e a impermeabilización de solos ou o emprego de materiais pouco saudables nos proxectos de urbanización, para non restrinxir de xeito drástico a posibilidade de vida vexetada (e permitir así a proliferación de multitude de organismos dependentes que xeran biodiversidade que deriva en calidade ambiental e paisaxística), aparte de consecuencias que teñen que ver co microclima, a paisaxe e o confort urbano, o ciclo hídrico, a contaminación atmosférica, etc..
  - **Incorporar no deseño da ordenación os factores de confort e control das variables de contorno no espazo público**, variables que poden proporcionar un incremento significativo da calidade urbana e paisaxística. O ruído ou tamén o nivel de calidade da comunicación verbal, no espazo público; a creación de paisaxes sonoros ligados aos elementos naturais: avifauna, auga ou vexetación en movemento; os niveis de contaminación atmosférica ou tamén o grao de impacto que estes van a ter sobre a saúde; a orientación da edificación e a proxección de sombras; o confort térmico e o benestar que terán os espazos de estancia; a accidentabilidade que se infire do deseño que se propoña e, por tanto, o grao de victimización dos usuarios potenciais; a inseguridade dos espazos que acompañan a urbanización e que se volvan seguros cando se produce espazo urbano ben ordenado, etc. son variables de contorno que deberían terse en conta na planificación urbanística primeiro, e no proxecto, despois.
5. A respecto dos **aspectos temáticos da ordenación** deberán terse en conta os seguintes criterios:
- **Usar a vexetación como elemento fundamental de proxectación para acadar efectos buscados de control ambiental e integración paisaxística**: protección, ocultación, camuflaxe, simbiose, perspectiva, acondicionamento térmico, transparencia estacional, etc, mediante: a plantación de vexetación en masa, lineal ou elementos singulares; e a utilización de especies autóctonas, de baixo consumo de auga, etc. integrando a vexetación preexistente, e tendo en conta que no contorno das vivendas deberán primar as especies de folla caduca para permitir o soleado en inverno. Dada a importancia da vexetación e o arborado como elementos fundamentais na configuración e calidade ambiental e paisaxística do espazo, deberanse cumprir as condicións xa establecidas no apartado 5.3.6 da presente normativa, e nos espazos exteriores de calidade, as condicións complementarias do artigo 4.12.2.5.
  - **Considerar a estrutura vertical do espazo público como determinante da imaxe do espazo, mediante**: un arborado proporcionado ás dimensións do espazo público, ás sombras necesarias e axeitado ao lugar e o contexto, utilización de especies multicromáticas, multiestación, etc; e un alumeado adecuado en canto a deseño, medida e grao de iluminación, en función dos distintos espazos (viarios principais, vías peonís ou carrís bici, equipamentos e espazos públicos, parcelas privadas, etc.).
  - **Concibir, ordenar e proxectar os espazos libres como elemento fundamental e estruturador do espazo exterior**: establecendo nos ámbitos de planeamento unitario unha rede de espazos libres de continuidade e conexión co contorno; definindo os espazos libres públicos, comunitarios e privados, as franxas perimetrais, as franxas de protección das infraestruturas, etc. nunha estratexia global e de oportunidade de valor engadido para o benestar ambiental, o ocio e a calidade visual do territorio; considerando básico o uso da auga como recurso paisaxístico; e previndo o mantemento e a xestión dos espazos libres e a súa evolución no tempo como factor de dinamización das calidades espaciais. No caso de actuacións puntuais en espazos concretos que non conforman un ámbito,



tratarase de acadar estes obxectivos incardinando ese espazo na rede ou sistema circundante de espazo exterior existente. A urbanización dos espazos libres e zonas verdes acomodarase, no posible, á configuración primitiva do terreo.

- **Valorar e integrar a calidade funcional, formal, paisaxística e estético-simbólica da vialidade** do ámbito unitario (ou do contorno para actuacións puntuais) mediante a adaptación do trazado á estrutura do territorio, o axuste do dimensionamento dos diferentes compoñentes do viario, a plantación de arborado axeitado no lugar, o dimensionamento e as prestacións dos servizos e a pavimentación adecuada aos usos, tendo sempre en conta a necesaria preponderancia do uso peonil (e por tanto cunha detida ou pausada percepción paisaxística) e sustentable do espazo publico, sobre todo nas zonas internas e centrais das cidades, vilas e núcleos (é dicir fóra das zonas de viario xeral ou estruturante, que si terán unha preponderancia do uso viario de tráfico). No viario de rango urbano e sobre todo, metropolitano, as plantacións vexetais terán fundamentalmente unha intención paisaxística, en consonancia coa función que estes elementos viarios cumpren como itinerarios de aproximación-contemplación da cidade e o territorio.
  - A axeitada selección do **mobiliario urbano**, así como a elección da súa situación concreta e a organización de usos no espazo antóllanse fundamentais para acadar unha gran calidade do espazo e incidir positivamente na percepción paisaxística, tendo en conta a harmonización de deseños dos distintos elementos, a creación de marcas ou imaxes unitarias de urbanización que dan sentido global ao espazo e reforzan a identidade do lugar e dos seus habitantes.
6. Os Plans Especiais ou Estudos de Detalle, demostrarán a consecución de unidades coherentes no aspecto formal cos espazos urbanizados ou rurais do seu contorno, mediante os correspondentes estudos do impacto. Sobre a base dunha análise do lugar en que se identifiquen os seus límites visuais dende os puntos de contemplación máis frecuentes, as vistas dende ou cara o sitio a conservar ou crear, as siluetas características, así como os elementos importantes en canto a trazos da paraxe, puntos focais, arborado e edificios existentes, xustificarase a solución adoptada, que deberá contemplar, como mínimo, os seguintes aspectos:
- a) Creación dunha estrutura espacial comprensiva tanto do sistema de espazos abertos (áreas verdes, grandes vías) como do dos espazos pechados (prazas, rúas, itinerarios do peón).
  - b) Establecemento de criterios para a disposición e orientación dos edificios no que respecta á súa percepción visual dende as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación.
  - c) Establecemento de criterios selectivos ou alternativos para o emprego harmónico dos materiais de urbanización, de edificación e de axardinamento, así como das coloracións permitidas para os mesmos.
7. Deberase engadir nos instrumentos de desenvolvemento (proporcionalmente ao seu nivel de decisión ou de derivación a respecto de instrumentos superiores) unha memoria xustificativa específica na que se valore o cumprimento das esixencias que no presente artigo se establecen sobre a concepción e o deseño dos ámbitos de planeamento nos aspectos paisaxísticos aquí regulados.

#### 5.4.7. CONDICIÓNS XERAIS DE PROTECCIÓN E ADAPTACIÓN AO AMBIENTE NOS SOLOS URBANIZADOS.

1. A defensa do ambiente e a imaxe espacial e urbanística dos distintos núcleos (urbanos ou rurais) existentes no concello e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire aos edificios, en conxuntos ou individualmente, como ás áreas non edificadas, corresponde ao Concello, polo que, calquera actuación que puidera afectar á percepción do espazo urbanístico deberá axustarse ás presentes Normas, complementadas pola regulación específica dos elementos configuradores da paisaxe que se regulan no artigo seguinte e nas seccións 2ª a 4ª do presente capítulo, regulación que no seu caso será complementaria da que a nivel xeral se define no presente capítulo ou en espazos singulares (art. 5.4.5), mais as que con carácter particular se poidan establecer na ordenanza concreta de aplicación.
2. De igual xeito, xustificadamente, o Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte antiestética ou lesiva para a imaxe dos núcleos e asentamentos urbanizados en xeral. O condicionamento da actuación poderá estar referido ao uso, ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocos, á composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e o seu porte e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe dos núcleos.
3. As construcións terán que adaptarse, no básico, ao ambiente no que estivesen situadas, e a tal efecto:



- a) As novas construcións e alteracións das existentes deberán adecuarse no seu deseño e composición co ambiente urbano no que estivesen situadas, segundo o disposto nos artigos 4.7.10.1 a 4.7.10.6. A tales efectos a Administración Urbanística Municipal poderá esixir como documentación complementaria do proxecto de edificación a achega de análises de impacto sobre o contorno, con emprego de documentos gráficos do conxunto dos espazos públicos a que as construcións proxectadas desen fronte e outros aspectos dende os lugares que permitisen a súa vista. Nos supostos nos que a singularidade da solución formal ou o tamaño da actuación así o aconsellen, poderá abrirse un período de participación cidadá para coñecer a opinión, tanto da poboación da zona como de especialistas de recoñecido prestixio.
  - b) Nos lugares de paisaxe aberto e natural ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, etnográficas ou tradicionais, e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto con interese paisaxístico, non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros e peches, ou a instalación doutros elementos, limite o campo visual para contemplar as belezaas naturais, rompa a harmonía da paisaxe ou desfigure a perspectiva propia do mesmo.
4. En todo o ámbito de solo clasificado como urbano e urbanizable prohibense con carácter xeral todo tipo de novas instalacións aéreas de subministración de servizos públicos de enerxía eléctrica (aínda que sexan de baixa, media e alta tensión ou de servizo supramunicipal), aplicándose a este respecto as condicións establecidas no artigo 4.9.2 da presente normativa. A nova instalación e a substitución ou ampliación de redes de servizos, efectuarase sempre mediante canalización subterránea. En particular, no caso das redes de telecomunicación, aplicaranse restricións a este respecto só nos casos establecidos no apartado e) do artigo 4.9.2 citado.
  5. No ámbito de solo urbano e nos núcleos rurais prohibese toda actividade publicitaria que non se adapte ás modalidades, localizacións e condicións que estableza a presente normativa (art. 5.4.17, e sobre todo aquelas que regulan as afeccións á contorna e a percepción da paisaxe) ou a administración municipal nas correspondentes ordenanzas ou instrumentos encargados de regular a citada actividade.
  6. Para a atenuación dos impactos negativos teranse en conta as seguintes normas:
    - a) Nos edificios que conteñan elementos que non se integren no medio en que se insiran, a concesión de licenza de obras quedará condicionada á realización das obras que eliminen ou atenúen os impactos negativos que conteñan.
    - b) A obriga de realizar as obras referidas no número anterior esixirase cando as obras solicitadas sexan de reestruturación ou cando sexan de igual natureza que as necesarias para eliminar os referidos impactos negativos.
  7. As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición do terreo respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleado e ventilación das construcións das fincas lindeiras e, en vía pública, a súa relación con esta, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración e no medio urbano.
  8. A Administración Urbanística Municipal poderá esixir a inclusión na documentación coa que se solicite licenza, dun estudo de visualización e paisaxe urbana no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
  9. A Administración Urbanística Municipal poderá establecer criterios selectivos ou alternativos complementarios dos que se conteñen na presente normativa (mediante a aprobación dunha Ordenanza específica) para o emprego harmonioso dos materiais de edificación, de urbanización e de axardinamento, así como das colaboracións admisibles.
  10. Para a mellora e recualificación da paisaxe e da imaxe urbana poderán redactarse Plans Especiais.

#### 5.4.8. ELEMENTOS E ESPAZOS CONFIGURADORES DA PAISAXE NOS SOLOS URBANIZADOS.

1. A efectos de protección e xestión da paisaxe, posúen a consideración de configuradores principais da paisaxe urbana ou antropizada aqueles elementos e espazos dos núcleos e asentamentos urbanizados en xeral de Verín que teñen a capacidade de delimitar e caracterizar os distintos ámbitos escénicos do municipio, incidindo o seu nivel de calidade e estado de conservación, de maneira moi significativa, na imaxe de conxunto dos núcleos ou zonas antropizadas e na apreciación que dela se fai dende os distintos percorridos e perspectivas existentes.
2. Os elementos e espazos configuradores principais clasifícanse nas seguintes categorías básicas:

- a) Espazos libres públicos: Inclúense dentro desta categoría, por un lado, os espazos que conforman o viario dos núcleos. Por outro lado, intégranse tamén dentro desta categoría as distintas áreas estanciais e espazos verdes existentes nos núcleos ou zonas antropizadas, tales como prazas, xardíns, paseos, zonas axardinadas, parques urbanos e metropolitanos.
  - b) Espazos libres privados.
  - c) Servizos urbanísticos e soportes informativos e publicitarios.
  - d) Edificacións.
3. Terán a consideración de compoñentes secundarios da paisaxe todas aquelas construcións, instalacións e elementos que prestan algún tipo de servizo aos configuradores principais da paisaxe e que, aínda que non teñen a mesma capacidade que os citados configuradores á hora de delimitar e caracterizar os distintos ámbitos escénicos do municipio, poden incidir de maneira significativa na apreciación paisaxística de determinados sectores, itinerarios ou perspectivas, e que a efectos clasificatorios integranse nos catro grupos contemplados no apartado anterior.

Estas diferentes categorías e as súas subdivisións en elementos de inferior entidade se agruparán por temáticas e se regularán independentemente nos seguintes apartados, segundo a clasificación básica de 4 grupos establecida para os configuradores principais, aínda que a regulación e protección tipolóxica da edificación, dada a súa importancia, tratarase nun capítulo independente.

## SECCIÓN SEGUNDA. OS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.

### 5.4.9. CRITERIOS PARA O DESEÑO E ACONDICIONAMENTO DOS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.

Co obxecto de potenciar a calidade visual dos espazos libres públicos do ámbito do IOP de Verín, e complementariamente (no seu caso) as condicións aplicables aos espazos exteriores de calidade que se establecen na presente normativa, os proxectos encargados da formalización ou remodelación dos espazos libres públicos, deberán deseñarse e executarse a partir dos seguintes criterios escénicos xerais:

- a. Criterio de lexibilidade do espazo, establecendo unha correspondencia equilibrada entre o aspecto visual que presentan e a distribución funcional dos elementos que o compoñen.
- b. Criterio de contención e orde formal, evitando a proliferación innecesaria de elementos de acondicionamento que proxectan unha imaxe desordenada visual e formalmente.
- c. Criterio de identidade e unidade de imaxe, favorecendo a creación de espazos unitarios dende un punto de vista formal, e dotándoos de elementos que lle confiran un carácter propio e identitario en relación co lugar no que se atopa.
- d. Criterio de diversidade e congruencia, respectando a variedade de áreas con características históricas e morfotipolóxicas que conforman os núcleos, resaltando a devandita diversidade a partir da dotación de elementos específicos que singularicen cada área, sendo de aplicación os criterios e as determinacións respecto das preexistencias que se recollen no art. 5.4.13.
- e. Criterio de coherencia do conxunto, desenvolvendo un deseño coordinado dos elementos que se implanten.

### 5.4.10. CUALIFICACIÓN PAISAXÍSTICA DOS USOS DO ESPAZO PÚBLICO.

1. Con independencia das cualificacións que en función da súa ordenación e xestión administrativa lles sexan de aplicación, as ordenanzas municipais e normas nas que se aborde a regulación dos usos e actividades a desenvolver nos espazos públicos do municipio de Verín cualificarán paisaxisticamente aos citados usos e actividades nas seguintes categorías:

- a. Usos naturais da paisaxe.
- b. Usos naturais suxeitos a especiais medidas de integración paisaxística.
- c. Usos excepcionais da paisaxe.

2. Usos naturais da paisaxe municipal.



Ademais das intervencións e instalacións incluídas nos proxectos de urbanización, reurbanización, reordenación ou reequipamento promovidos polo Concello, terán a consideración de usos naturais da paisaxe todos aqueles usos ou intervencións que non implican o establecemento de novas instalacións ou elementos no espazo público, nin supoñan restricións significativas ao paso ou a contemplación do espazo público ou dos configuradores principais adxacentes. Non poderán considerarse usos naturais da paisaxe municipal aquelas intervencións que alteren, aínda que sexa temporalmente, a imaxe do mobiliario urbano, os elementos de iluminación, as plantacións arbóreas ou arbustivas, os monumentos ou símbolos, así como calquera outro elemento.

Sen prexuízo dos usos aos que o Concello puidera outorgar esta cualificación no futuro, establécense como usos naturais do espazo público:

- A estancia e circulación de persoas nas plataformas ou espazos peonís do viario, as áreas estanciais e os espazos verdes do municipio.
- As actividades lúdico-recreativas naqueles espazos especialmente deseñados para acoller ditas actividades.
- A circulación, estacionamento e aparcadoiro de vehículos de motor, sempre que se respecten as normas e sinais de tráfico e non se ocupen espazos nos que se encontre prohibido o paso ou o estacionamento temporal ou indefinido de vehículos.
- A limpeza do espazo público por parte dos servizos municipais, así como daqueles usuarios cuxas actividades afecten á limpeza da vía pública ou en virtude dunha licenza ou autorización municipal sexan responsables da limpeza dun determinado tramo viario. En calquera caso, todos os usuarios do espazo público teñen o deber de mantelo en condicións escénicas óptimas.
- A reparación ou mantemento de elementos de acondicionamento ou das infraestruturas urbanas básicas, sempre que non impliquen obras cunha duración superior a 24 horas.
- As actividades comerciais e/ou publicitarias relacionadas cos quioscos ou o mobiliario urbano implantado ou autorizado polo Concello, sempre que se realicen nos termos da licenza, a autorización, as bases da concesión ou o acordo de implantación.

### 3. Usos naturais suxeitos a especiais medidas de integración paisaxística.

Integran esta segunda categoría aqueles usos que, estando permitidos pola normativa municipal, implica a colocación de elementos ou instalacións alleos ao acondicionamento público ou non son contemplados polos plans de urbanización ou ordenación dos usos e instalacións dos espazos públicos. Así mesmo, considéranse suxeitos a especiais medidas de integración paisaxística aquelas intervencións ou obras de mantemento ou reparación que impliquen a apertura do subsolo ou a ocupación excluínte do espazo público por un período superior a 24 horas, sempre que non se integren en proxectos de urbanización ou reurbanización.

Atendendo á súa finalidade os usos naturais suxeitos a especiais medidas de integración paisaxística, clasifícanse nas seguintes categorías:

- Produtivos, comerciais ou promocionais. Intégranse dentro desta categoría:
- Os quioscos, terrazas, veladores ou calquera outro tipo de instalación relacionada coa actividade hostaleira ou coa venda de bebidas e alimentos en períodos ou temporadas específicas.
- Os expositores e máquinas dispensadoras ou recreativas que se sitúen nos espazos públicos
- Os postos ou instalacións destinados á venda ambulante debidamente autorizados, así como os mercados e feiras destinados á exposición e venda de artesanía, antigüidades, libros..
- As casetiñas e as montaxes audiovisuais ou mecánicas promovidos por persoas ou entidades privadas que teñan por obxecto dar a coñecer ou promocionar empresas, marcas, servizos, ou produtos, con independencia de que leven aparelados usos recreativos, deportivos ou culturais.

### 4. Usos excepcionais.

Consideraranse usos excepcionais aqueles que supoñan unha ocupación dos espazos públicos que restrinxa, limite ou exclúa de forma temporal os usos naturais ou propicien unha alteración da funcionalidade ou a localización dos

elementos de acondicionamento do espazo público. En xeral, só se admitirán temporalmente e cando respondan a actividades de interese cultural, recreativo ou social.

Inclúense dentro deste apartado, todas aquelas instalacións relacionadas con:

- Actos públicos (mitins, concertos, representacións,).
- Competicións deportivas.
- Feiras, veladas e outras celebracións populares.
- Ornamento dos elementos de acondicionamento ou do arborado.
- Rodaxes cinematográficos.
- Acontecementos culturais ou divulgativos (exposicións, campañas informativas non lucrativas,).
- Usos informativos (patrocinio, información electoral, publicidade de eventos de interese público, identificación de celebracións populares.).

A utilización do mobiliario urbano como soporte indefinido de instalacións ou infraestruturas técnicas (antenas, cámaras, aparatos de medición ambiental) será considerado igualmente como uso excepcional da paisaxe, sendo admisible unicamente cando:

- Non afecten ou se realicen sobre o arborado.  
Se relacionen con servizos urbanos básicos ou con actividades de interese público.
- Supoñan unha mellora significativa das condicións escénicas do municipio ou dun determinado sector do espazo público.
- Non se altere ou condicione o funcionamento do elemento sobre o que se implanten.
- Respondan a deseños, materiais e acabados que permita a súa mimetización ou a súa integración formal co elemento portante.

Aseguren a restitución ao estado orixinal do elemento unha vez retirada a instalación.

## **SECCIÓN TERCEIRA. OS ESPAZOS LIBRES PRIVADOS.**

### **5.4.11. CONDICIÓNS XERAIS DE INTERVENCIÓN EN ESPAZOS LIBRES PRIVADOS.**

1. Nos citados espazos libres privados de parcela poderán admitirse, coas condicións e limitacións que se desenvolvan nas ordenanzas ou instrumentos encargados de regular os citados acondicionamentos, a colocación dos seguintes elementos e instalacións:
  - Peches de carácter especial.
  - Elementos de iluminación.
  - Mobiliario urbano: bancos, cadeiras, papeleiras,.
  - Macetas ou xardineiras.
  - Bolardos, varandas e outros elementos de separación de fluxos ou delimitación de áreas funcionais.
  - Xogos infantís ou elementos para a práctica de actividades lúdico-deportivas.
  - Pérgolas, marquesinas ou outras instalacións de acondicionamento climático.
  - Instalacións informativas e publicitarias.
  - Obras privadas con afección do espazo público. Inclúe a ocupación temporal do espazo público por vallas e peches provisionais de obra, cubas ou outros dispositivos de recollida de residuos, instalacións ao servizo da obra (grúa, silos metálicos), elementos informativos autorizables situados no espazo libre,.etc.

- Obras ou actuacións relacionadas coas infraestruturas urbanas básicas. Comprende as actuacións relacionadas cos servizos urbanos básicos (electricidade, auga, rede de sumidoiros, gas, servizos por cable) que non tivesen como obxectivo a reparación, o mantemento ou a integración paisaxística das infraestruturas existentes, especialmente, aquelas que supoñan unha ocupación do espazo público superior a 24 horas ou que prevexan a implantación de novos elementos no espazo público (postes, tendidos aéreos, armarios de control,....).
2. Poderanse permitir condicionamentos privados non previstos que comprendan a colocación de elementos ou instalacións de acondicionamento non contemplados no proxecto orixinal de edificación ou urbanización en espazos libres privados de parcela cando as citadas parcelas se atopen edificadas e en uso, e os elementos ou instalacións a colocar sexan visibles dende o espazo público.
  3. Cando non sexa factible a adecuada integración paisaxística destas actuacións (pero que poidan ser admisibles ou tolerables segundo a comisión de urbanismo ou os servizos técnicos municipais), circunstancia que deberá ser xustificada adecuadamente, poderán establecerse compensacións económicas polos efectos temporais ou permanentes sobre os recursos paisaxísticos da localidade. As actuacións que non sexan tolerables non se admitirán en ningún caso e deberán ser demolidas.
  4. Prohibiranse en calquera caso as actuacións que afecten a elementos senlleiros situados nestes espazos (que denominaremos preexistencias), ben sexan elementos vexetais singulares, elementos arquitectónicos ou etnográficos ou calquera outro elemento significativo conformador da paisaxe dese espazo privado, sexa visible ou non dende o espazo público.
  5. Facilitarase igualmente sempre que sexa posible que nas actuacións en zonas onde non se poida edificar ou mentres non se edifique se poida acadar a maior proporción posible de solo permeable á auga, a fin de manter no posible a integridade do ciclo natural da auga e permitir a recarga do sistema de acuíferos.

#### 5.4.12. CONSERVACIÓN DOS ESPAZOS.

1. Os espazos interiores ás parcelas, e non accesibles ao público, como por exemplo patios de cuarteirón e espazos abertos en proindiviso, deberán ser conservados e coidados polos seus propietarios particulares en condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Estarán debidamente pechados.
2. Os espazos exteriores accesibles ao público serán mantidos polo Concello ou polos particulares se os planeamentos que conteñan a ordenación detallada inclúa a determinación da constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, nos termos recollidos no Artigo 96 da LSG, e en aplicación destas Normas Urbanísticas.
3. A conservación das superficies de uso público con aproveitamento privativo en subsolo correrá a cargo dos propietarios dos inmobles onde se localicen, en toda clase de solo, debendo deixar constancia desta carga no Rexistro da Propiedade.
4. O Concello vixiará o cumprimento destas obrigas podendo, en caso de que non se efectuasen debidamente, ditar ordes de execución ou levar a cabo a súa conservación con cargo á propiedade.

#### 5.4.13. REGULACIÓN DAS PREEXISTENCIAS NAS PARCELAS.

##### 1. Preexistencias construtivas.

De existir na parcela construcións denominadas preexistencias, procurarase ser respectuoso con elas, tanto no que fai á súa conservación, utilización ou reutilización como no que atinxe á harmonización do novo e do vello a través do deseño axeitado e a correcta utilización de materiais e técnicas construtivas.

Isto será de aplicación para todas as clases de edificacións complementarias, ou para construcións de distinto uso, sexa cal sexa o estado e funcionalidade presente.

En consecuencia, prohíbese todo tipo de derrubamento sen o correspondente proxecto que xustifique os motivos e deixe suficientemente garantido que o derrubado non atenta contra o necesario mantemento ou transformación positiva das preexistencias do mundo rural.

## 2. Preexistencias doutro tipo.

Na medida en que sexa posible, as novas construcións deben ser respectuosas coa morfoloxía do terreo, procurando polo mesmo o mantemento da mesma, así como das árbores, dentro do que permitan as posibilidades construtivas e o programa de necesidades.

A simple título de exemplo, teríamos toda a caste de arborado autóctono de porte ou **cómaros, socialcos, noiros, muros, valados** e toda caste de **vedacións, minas, regatos, canles, fontes, emparrados**, etc., que deben ser tratados coma algo con vida propia, que a meirande parte das veces resulta non só compatible, senón tamén enriquecedor para as novas vivendas ou a reforma das existentes.

### 5.4.14. CONSTRUCCIÓN AUXILIARES OU COMPLEMENTARIAS EN ESPAZOS LIBRES DE PARCELA.

1. Sempre que se autoricen pola ordenanza específica correspondente, os edificios auxiliares ou complementarios á vivenda, tales coma alpendres, cortes, garaxes, ou os elementos construtivos tales coma muros, cercados, etc., poderanse construír con calquera material que teña a necesaria consistencia, aténdose ás condicións que se exporán de seguido.
2. Este tipo de construcións deberán ter presente á hora do seu deseño, situación, execución e mantemento os seguintes criterios de adecuación ao contorno paisaxístico:
  - a. As citadas construcións presentarán un nivel de acabado equiparable ao das edificacións ás que dean servizo, harmonizando con aquelas no relativo a materiais, así como no tratamento de paramentos, cubertas e elementos en ocios de fachada. No caso de utilizar ladrillo ou bloques de formigón prefabricado, será obrigatorio enfuscalos ou encintalos exteriormente nos edificios, así coma exterior e interiormente no caso dos muros e cercados.
  - b. No caso de que estas edificacións estean situadas nos núcleos rurais, deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de tipoloxías de materiais, fachadas e cubertas especificadas no apartado 4.7.10 para os núcleos rurais.
  - c. Ditas construcións estarán suxeitas ás condicións de conservación e ornato, mantemento da composición arquitectónica e das características formais que lles sexan aplicables en función das súas características funcionais e construtivas.
  - d. Cando formasen parte de conxuntos edificatorios ou se dispuxeran en parcelas con máis dunha edificación, as construcións auxiliares deberán localizarse no interior da parcela tentando buscar os espazos con menor incidencia na apreciación das restantes edificacións, tomando como punto de referencia os espazos públicos que sexan máis frecuentados.
  - e. No caso de que non existisen contraindicacións técnicas, sanitarias ou urbanísticas, as edificacións auxiliares poderán acaroarse a algunha das existentes, se desta forma se favorece a súa integración paisaxística.
  - f. Poderán establecerse medidas de integración paisaxística para aquelas construcións auxiliares que polas súas funcións ou polas características do lugar se atopen illadas no interior dunha parcela, abrangendo ditas medidas dende plantacións de tipo ornato ata a adopción de solucións arquitectónicas ou construtivas que lle outorguen unha maior calidade formal á construción.
  - g. Os elementos e instalacións que dean servizo a estas construcións auxiliares serán tamén obxecto de integración paisaxística, debendo preverse as súas características formais e situación no proxecto de obra.
  - h. En xeral, non se admitirán nestas edificacións usos informativos, agás aqueles que puideran estar relacionados coa salubridade ou a seguridade pública. En ningún caso, se admitirán instalacións publicitarias, identificativas ou promocionais sobre estas construcións ou elementos accesorios.

### 5.4.15. PECHES DE PARCELAS E SOARES.

1. En correspondencia co establecido no artigo 4.2.3 das Normas Xerais da Edificación desta Normativa Urbanística (ao que complementa este artigo), os elementos opacos dos peches de parcelas deberán realizarse con fábricas de pedra, madeira ou fábricas rebocadas, metais nobres á vista ou outros metais pintados ou recubertos, complementadas no seu caso por elementos vexetais.



2. Os elementos metálicos protexeranse da corrosión, agás que se trate de elementos galvanizados. Despois pintaranse en cores escuras ou branco, admitíndose tamén tratamentos de pavonado, etc. Estes elementos manteranse en perfecto estado de conservación, debendo ser retirados e substituídos por elementos de iguais ou similares características formais cando se queden obsoletos ou presenten desperfectos significativos non reparables.
3. As plantacións que formen parte do peche estarán suxeitas ós preceptivos labores de poda e mantemento, evitando en calquera caso que alteren as condicións de mobilidade dos espazos públicos adxacentes.
4. En peches transparentes ou semiopacos evítaranse os apantallamentos por medio de elementos non vexetais.
5. O peche das parcelas deberá situarse na aliñación oficial nos núcleos de poboación.
6. O deseño dos peches definitivos de parcelas urbanas incluírase sempre nos proxectos de obra ou de actividades, co fin de que o deseño do peche harmonice formalmente coas construcións e os espazos libres privados da parcela, así como coas características escénicas do sector.
7. As obras de fábrica deberán manterse en todo momento en condicións óptimas de conservación e ornato, incluíndo o tratamento de revoco, enlucido ou pintura que foran establecidas na licenza de obras.
8. Ao producirse a apertura de novas vías, os propietarios dos soares que se conformen terán a obriga de efectuar o peche no prazo de seis meses a partir do remate das obras de pavimentación. Os ámbitos de planeamento incluírán nos Proxectos de Urbanización o peche de tódolos espazos de uso privado, ou das parcelas se estas estivesen definidas.
9. Cando se produza a derriba de calquera edificio situado na fronte da aliñación nos núcleos de poboación, será igualmente obrigatorio o peche da mesma situándoo así mesmo na aliñación oficial. Tal peche deberá levarse a efecto no mesmo prazo sinalado anteriormente, contado a partir da data de concesión da licenza de derriba.

#### **SECCIÓN CUARTA. SERVICIOS URBANÍSTICOS E ELEMENTOS INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS.**

##### **5.4.16. SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

1. As redes de instalacións de servizos urbanísticos que non vaian soterradas, e que polo tanto poden ter incidencia sobre a paisaxe do seu contorno, regularanse polas condicións que a este respecto se conteñen nos artigos 4.11 e 4.9.2.
2. Nos edificios de nova planta, así como nos afectados por calquera grao de protección dentro do Catálogo de Elementos protexidos, non se permitirán tendidos exteriores sobre a fachada ou fachadas, debendo realizarse os encaixes necesarios para que non sexan visibles dende o espazo público.
3. O deseño da iluminación pública axustarase ás condicións establecidas legalmente e as definidas no seu caso nas Ordenanzas municipais e as do IOP, así como as seguintes para regular as afeccións á contorna e a percepción da paisaxe:
  - a) A intensidade luminosa constitúe un elemento esencial da percepción do territorio e, consecuentemente, da integración paisaxística de calquera actuación humana con incidencia territorial, en especial no medio rural, por tanto preveranse medidas que reduzan as perturbacións producidas polos focos emisores de contaminación luminosa, procurando manter as condicións naturais de luminosidade.
  - b) A planificación territorial e urbanística e a lexislación sectorial reguladora de usos, terán en conta a emisión luminosa tanto diúrna como nocturna á hora de establecer os usos compatibles e incompatibles en cada Unidade Paisaxística, buscando a localización máis adecuada dos focos emisores para a minimización da contaminación luminosa, e adoptando, no seu caso, as pertinentes medidas correctoras ou atenuantes que se estimen necesarias para a diminución dos mesmos.
  - c) Preveranse medidas que reduzan as perturbacións producidas polos focos emisores da contaminación luminosa no ceo, procurando o mantemento das condicións naturais de luminosidade nocturna, en beneficio do medio natural e da súa percepción.



#### 5.4.17. SOPORTES INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS.

1. Consideraranse soportes informativos e publicitarios todas aquelas instalacións ou fórmulas cuxo fin é a difusión de mensaxes destinados a promover a contratación ou o coñecemento público de bens, servizos, dereitos e obrigas, ou a proporcionar información relevante sobre determinados eventos, ámbitos ou elementos de interese.
2. Criterios básicos para as distintas finalidades informativas.
  - a) Nas actuacións, soportes e instalacións destinadas á publicidade primará o principio de contención, evitándose a proliferación masiva e incontrolada de elementos e soportes publicitarios, e extremarase o control das formas encubertas de publicidade. Como norma xeral, aplicarase a fórmula dun rótulo por inmoble, oficina ou local, salvo casos específicos que requiran outro tratamento.
  - b) Potenciarase a ampliación das zonas de respecto ou control paisaxístico da publicidade nos espazos singulares do territorio e dos núcleos de poboación.
  - c) Potenciarase a diferenciación das modalidades, funcións e localizacións, establecendo para cada unha de ditas finalidades os soportes e localizacións que favorezan unha mellor integración paisaxística dos elementos informativos.
  - d) Fomentarase a utilización de soportes compartidos que alberguen outros usos fronte a soportes exclusivamente de carácter publicitario.
  - e) Entenderase como localización preferente dos soportes ou elementos informativos a planta baixa das edificacións, salvo naquelas situacións nas que sexan admisibles elementos identificativos noutras localizacións.
3. Prohíbense expresamente as seguintes actuacións:
  - a) A fixación ou pintado exterior de publicidade sobre medianeiras da edificación (agás que se trate dunha actuación planificada de mellora da medianeira que poida ser admitida polo concello), aínda que fose provisional ou circunstancialmente, que non estea ligada directamente á actividade que se desenvolva na edificación que as soporta.
  - b) A publicidade acústica.
  - c) A colocación de soportes publicitarios que, pola súa localización, forma, cor, deseño ou inscricións, impidan a visibilidade do condutor ou do viandante, poidanse confundir cos sinais de tráfico ou prexudiquen a seguridade viaria. Tampouco se admiten as instalacións publicitarias que producen deslumbramento, fatiga ou molestias nos sentidos.
  - d) Non se poden utilizar materiais combustibles cunha resistencia ao lume inferior a 240 minutos (RF-240) nas instalacións publicitarias que estean a menos de 30 metros de zonas forestais ou con vexetación abundante.
4. Criterios detallados para as actuacións informativas.
  - 1.- Sobre os edificios, muros, valos e cercas sometidos a un réxime específico de protección ou considerados de interese, os anuncios gardarán o máximo respecto ao lugar onde se localicen, permitíndose exclusivamente en planta baixa, sobre os ocós de fachada, mantendo o seu mesmo ritmo de ocós e con materiais que non alteren os elementos protexidos, e iso sen prexuízo das condicións estéticas ou tipolóxicas que se impoñen a respecto da edificación ou nos elementos protexidos.
  - 2.- Para o resto dos edificios permítese tamén a instalación de anuncios en planta baixa sobre os ocós de fachada, sempre e cando manteñan o seu ritmo e con materiais que non alteren as súas características e as do contorno. Prohíbese a fixación de soportes exteriores ou bastidores exentos, luminosos en valos, rúas, prazas, cornixas ou tellados, xardíns públicos ou privados, nin en illas de tráfico, agás aquelas que afectan á información de servizos de interese público, ben sexan municipais ou doutro carácter como clínicas, farmacias, etc.
  - 3.- Nos edificios non ocupados ou en ruína non se permitirán anuncios de ningunha clase, nin durante as obras de restauración ou de substitución da edificación, agás os carteis propios de identificación da obra.
  - 4.- A publicidade que non reunise os diferentes requisitos establecidos nesta Normativa (tanto condicións xerais como particulares de cada zona ou pola materia) quedará «fóra de ordenación» desde a entrada en vigor das mesmas e non poderá renovar a súa licenza de instalación, cando caduque a mesma, sen que isto dea dereito a indemnización, agás cando a suspensión se impuxese antes da data de caducidade da concesión do anunciante. En todo caso cando se solicite licenza de obra maior nun edificio con publicidade fóra de ordenación esixirase a súa corrección ou suspensión simultánea.



- 5.- O Concello poderá delimitar as paredes, muros ou tabiques nos que se permitirá, con carácter exclusivo, a colocación de elementos publicitarios aos fins que considere.
- 6.- En edificios de uso exclusivo industrial ou comercial poderanse utilizar as fachadas como soportes de publicidade propia da actividade.
- 7.- Con fins provisionais e excepcionais, tales como festas, feiras, exposicións ou manifestacións, o Concello poderá autorizar carteis non comerciais circunstanciais o tempo que dure o acontecemento.
5. O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar ao seu cargo nas fincas particulares, e os propietarios virán en consentilo, soportes sinais e calquera outro elemento ao servizo dos núcleos, que, en aplicación destas Normas, quedan fóra de ordenación, e deberán, en todo caso, cumprir estas Condicións Xerais de Protección e as estéticas e compositivas en cada caso e para cada zona de ordenación.
6. As condicións específicas para regular a posible afección ou incidencia paisaxística dos soportes informativos e publicitarios son as seguintes:
- En xeral, prohíbese a colocación de carteis, adhesivos, pictogramas ou similares, sobre calquera elemento da paisaxe urbana ou rural que non estea expresamente previsto. Tamén queda prohibida a aplicación de graffitis ou pintadas sobre calquera elemento da paisaxe urbana, se non se dispón de autorización expresa.
  - Non se admite a publicidade sobre os cemiterios, os monumentos, as fontes, os equipamentos, os servizos públicos, as zonas naturais e os espazos verdes.
  - Prohíbense todas as actividades publicitarias nos parques forestais (públicos ou privados) e nas parcelas con masas arbóreas, ben sexan de titularidade pública ou privada.
  - Non se admite a publicidade naqueles lugares que dificulten ou impidan a contemplación de espazos públicos, edificios, elementos ou conxuntos monumentais, espazos axardinados, perspectivas urbanas ou paisaxísticas, sempre que estas estean inventariadas ou catalogadas.
  - Considerarase a prohibición de publicidade sobre os elementos do mobiliario urbano que non sexan quioscos, marquesiñas de autobuses, paneis de información publicitaria ou todos aqueles elementos dispostos a este efecto polo Concello, mediante a correspondente concesión ou contrata.
  - Ademais daqueles que se poidan permitir ao abeiro do parágrafo anterior, non se admiten os soportes publicitarios suspendidos sobre a calzada ou sobre os espazos públicos, ou ancorados sobre postes de iluminación, de tráfico e outros análogos na vía pública ou sobre os seus elementos, nin en zonas de bordo de estrada que sexan de dominio público.
  - Non se permite a colocación de soportes publicitarios que pola súa capacidade luminosa produzan un aumento da contaminación neste ámbito.
  - Non se permite a instalación de soportes publicitarios que afecten as luces, as vistas ou o acceso ás dependencias dos edificios.
  - Nas zonas de servidume e afección de estradas, aplicaranse as limitacións establecidas pola lexislación vixente.
7. Para o establecemento de publicidade no contorno de protección do Camiño de Santiago, cando non estean expresamente prohibidas en aplicación do establecido na lexislación aplicable, serán coherentes, harmónicos en canto a dimensións, formas, materiais e contido co contorno de protección no que se atopan, responderán as características tradicionais da zona e respectarán os valores do Camiño.

#### 5.4.18. SINALIZACIÓN DE TRÁFICO.

Non se permiten situar sinais acaroados a calquera edificación, muro, valo ou cercado, a menos que se xustifique debidamente, xustificación esta que só poderá atender problemas de ancho da rúa ou dificultades para o paso de pións ou vehículos. Prohíbese expresamente naquelas edificacións sometidas a un réxime específico de protección individual.

En todo caso adoptarase o sistema de sinalización que perturbe en menor grao os ambientes e edificios de interese, reducíndoo á mínima expresión tanto en sinalización vertical como horizontal (pinturas sobre o pavimento), sempre que sexa compatible coa normativa ou *Código da Circulación*.

## TITULO VI: NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANO.

### 6.1. DETERMINACIÓN XERAIS.

De acordo coas definicións contidas no Título II desta Normativa Urbanística e en aplicación dos artigos 16 e 17 da LSG, dentro dos terreos clasificados como solo urbano, distínguense dúas categorías: solo urbano consolidado e solo urbano non consolidado.

### 6.2. SOLO URBANO CONSOLIDADO.

Dentro do solo urbano consolidado, a efectos do seu réxime e desenvolvemento, subdivídese nos seguintes tipos:

- Solo urbano consolidado de ordenación directa.
- Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección.

#### 6.2.1. SOLO URBANO CONSOLIDADO DE ORDENACIÓN DIRECTA.

1. Esta categoría de solo urbano consolidado aplícase aos terreos, que por cumpriren coa condición de soar, poden ser edificados a través da obtención da correspondente licenza urbanística.

2. A división do solo urbano consolidado de ordenación en zonas fórmulase en reposta ao grao de consolidación acadado polo proceso de ocupación urbana, ás características e grao de urbanización e parcelamento dominantes.

3. A efectos da regulamentación detallada do solo urbano consolidado de ordenación directa, o IOP establece as seguintes áreas de ordenanza:

- a. Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón ou "manzana" (EC).
- b. Ordenanza 2 de edificación intensiva en bloque aberto (EA).
- c. Ordenanza 3 de conservación do aproveitamento (CA).
- d. Ordenanza 4 de edificación industrial (EI).
- e. Ordenanza 5, de edificación semiintensiva (ES).
- f. Ordenanza 6 de edificación extensiva (EE).
- g. Ordenanza 7 edificación terciaria (ET).

4. Nos seguintes artigos desenvólvense estas ordenanzas.

#### 6.2.2. Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón ou "manzana" (EC).

##### 1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza aquelas zonas densas que se estruturan mercé a un viario, ás veces preexistente, que foi definindo cuarteirón pechados -con ou sen espazo interior ou patio- e abertas, sobre das que se foi consolidando unha edificación perimetral entre medianeiras, na que se dá e se quere seguir dando, a existencia de vivenda colectiva, seguindo para isto un modelo análogo -a outra escala e con outros condicionantes- ao existente na primitiva vila. Tamén se utilizará como referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que concreten a ordenación detallada en desenvolvemento do IOP.

##### 2. Sistema de ordenación.

Edificación entre medianeiras, en cuarteirón pechado ou aberto. Será obrigado ocupar toda a fronte da parcela coa edificación e o acaroadado a lindeiros para ocultar medianeiras existentes.

##### 3. Parámetros da edificación.

###### - Aliñacións e rasantes.

Defínense nos correspondentes planos de ordenación.

###### - Liña de edificación exterior e interior.

Coincidirá coas aliñacións, reflectidas nesos planos.

### - Fondo edificable:

Vén expresado en planos para as plantas altas, e nalgúns casos poderase establecer tamén un fondo gráfico para as baixas, que non poderá ser sobrepasado. Para as couzadas con patio non será obrigatorio esgotar o fondo máximo, sempre que non se deixen medianeiras existentes á vista.

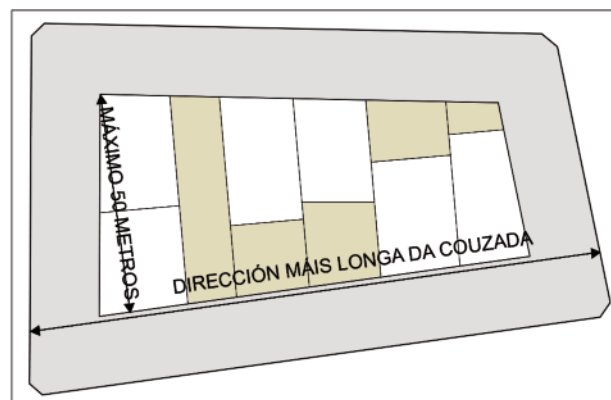
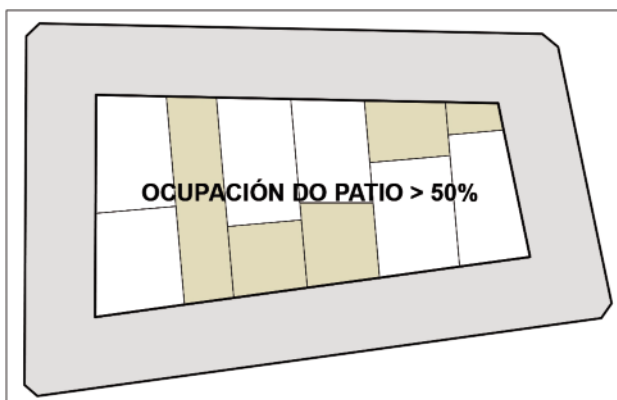
Con carácter xeral permitirase, sempre que sexa posible, a prolongación da planta baixa cara ao interior da parcela, ata un máximo de 30 m. dende a aliñación exterior, pero só nos casos de rúeiros pechados onde todo o cuarteirón dispoña da mesma ordenanza e se permita a edificación continua en todo o perímetro, é dicir, que se manteña oculto dende a rúa o patio de cuarteirón (a estes efectos nas couzadas parcialmente lindantes con áreas de reparto que aínda non contén con ordenación detallada onde se estableza esta ordenanza como aplicable ou de referencia, estimarase que se pecharán eses frontes na ordenación definitiva, e nos casos en que se faga esta interpretación denantes de se aprobar esa ordenación detallada, o Concello obrigará a que na ordenación que se tramite e aprobe nesas áreas de reparto se pechen con esta ordenanza os frontes de couzada correspondentes). Se as edificacións lindeiras están construídas sobre o patio con fondos superiores ao citado, admitirase acadar ese fondo en planta baixa (e tamén na planta soto ata a proxección vertical da fachada desa planta baixa) igualando por cada lado os existentes, pero sen crear novas medianeiras. En todos estes casos deberase cumprir a proporción mínima de espazo baleiro do parágrafo seguinte e sen chegar ao fondo da parcela (deberá recuarse polo menos 2 m. do fondo), e nos lindeiros laterais nas zonas onde non se adose aos lindeiros será tamén aplicable un recuado da edificación de polo menos 2 m.. As construcións que se poidan realizar nos patios de couzada poderanse cubrir preferentemente con cubertas planas, pero admitiranse cubertas inclinadas e outros elementos como lucernarios, sempre e cando non afecten a iluminación das estancias das plantas superiores ao nivel desa planta baixa prolongada, sen exceder unha altura de cumio de 5,70 m.(referenciada á cota de orixe e referencia) e unha pendente de 35º.

Ademais deberase garantir que non se edifique nin sobre rasante nin no subsolo da parcela nunha superficie equivalente ao 15% da súa superficie total, para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais, polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de pavimento altamente permeable, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes. Se eximirá desta condición a aquelas parcelas (sempre que non fosen segregadas doutras con maiores fondos con posterioridade a aprobación do IOP) que acaden un fondo total inferior a 30 m. dende a aliñación exterior.

En planta soto permitirase (sempre que sexa posible o cumprimento da condición establecida no parágrafo anterior) a prolongación da edificación baixo rasante cara ao interior da parcela, ata un máximo de 30 m. dende a aliñación exterior, podendo chegar a 40 m. (ou ao fondo admitido nas excepcións dos parágrafos anteriores) cando existan dificultades para a construción das prazas de garaxe esixidas (sempre que se xustifique debidamente), e sempre que se cumpran o resto das condicións establecidas.

Excepcionalmente, e sen cumprir as condicións dos tres parágrafos anteriores, permítese a ocupación completa da parcela en planta baixa e soto naquelas couzadas totalmente pechadas no seu contorno con edificación entre medianeiras, ou nas que se prevea que vaian a estalo segundo a ordenación proposta polo IOP, nas que se cumpra cando menos unha das seguintes condicións:

- Que a ocupación por parte da edificación en planta baixa ou soto supoña na data de aprobación definitiva do IOP cando menos o 50% do espazo delimitado polas aliñacións interiores da couzada.
- Que a máxima distancia entre aliñacións interiores (medida perpendicularmente a dimensión máis longa da couzada) sexa como moito de 50 m.



As plantas altas, baixas e/ou sotos de edificacións existentes a entrada en vigor do IOP (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente IOP) en que o

incumprimento do IOP (a respecto do regulado no presente apartado ou nos artigos 3.4.8.1 ou 3.4.8.2) sexa só polas condicións establecidas no fondo gráfico sinalado nos planos ou no presente apartado de fondo edificable (ou conxuntamente con algunha outra excepción similar que se contemple na presente ordenanza), esas plantas non se entenderán fóra de ordenación por esta circunstancia.

**- Altura máxima sobre a rasante da edificación (AMR):**

Vén expresada nos planos de ordenación no que fai ao número de plantas permitido (se indica a continuación da ordenanza aplicable, separada por un guión e inclúe xa a planta baixa nese número), correspondéndolle coma máximo a altura en metros, fixada antes para ese número de plantas nas Ordenanzas Xerais.

Nos casos excepcionais en que se poida producir a situación definida no artigo 4.7.8.3 da presente normativa poderanse aplicar esas condicións excepcionais nas zonas de contacto con esas medianeiras existentes (só no caso de que se poida acaroar a esa linde).

As plantas altas de edificacións existentes a entrada en vigor do IOP (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente IOP) en que o incumprimento do IOP (a respecto do regulado no presente apartado ou nos artigos 3.4.8.1 ou 3.4.8.2) sexa só polas condicións establecidas no presente apartado de altura (ou conxuntamente con algunha outra excepción similar que se contemple na presente ordenanza), as plantas altas que excedan como máximo en unha (1) planta a respecto das establecidas no presente IOP, non se entenderán fóra de ordenación por esta circunstancia.

**- Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP).**

Non poderá exceder máis de 1,2 m. a fixada como máxima para o número de plantas permitidas.

**- Parcela mínima.**

Será de 60 m<sup>2</sup>, debéndose anexionar a outras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificada.

**- Fronte mínimo da parcela:**

Será de 8 metros. Cando se trate dun soar entre medianeiras consolidadas, permitirase a construción, sempre que o fronte  $\geq$  4 m.

**- Fondo mínimo da parcela:**

Será con carácter xeral aquel que permita edificar o fondo establecido na ordenación, de xeito que se permitan abrir luces na fachada posterior, pois prohibense expresamente as medianeiras, por tanto, no caso de incorrer nos casos de inedificabilidade do artigo 4.2.7 deberase recorrer aos mecanismos alí establecidos antes de edificar. Tamén haberá de recorrerse a unha regularización de parcelas cando a liña que marca a separación entre parcelas contiguas ten unha inclinación de ángulo inferior a 70º a respecto da aliñación da rúa.

**- Voadizos:**

Pódense construír voos sobre da aliñación exterior, sempre que sexan os voos lixeiros permitidos pola ordenanza xeral.

Os voos situaranse, como mínimo a 3,50 m. da rasante da rúa (ou do terreo nos voos interiores sobre a parcela).

**- Chafráns:**

Naqueles soares en esquina con ángulo de encontro igual ou inferior a 120 graos, realizarase un chafrán ao longo de toda a fachada, formado de acordo co estipulado na ordenanza xeral de volume. Cando sexa esixible, o chafranado da edificación non se limitará á planta baixa, senón que será obrigado en todas as plantas da edificación e nos voos, no seu caso.

**4. Usos.**

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorias 2ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorias 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorias 1ª, 2ª e 3ª.

- **Oficinas.** Categoría única (5ª).

- **Recreativo e Reunión.** Categorias 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorias 1ª e 2ª. Situacións A e B.

**DOTACIONAL:**

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Admítense excepcionalmente os xa existentes.
- **Servizos Públicos.** Categorías 20ª e 21ª.

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª e 2ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN.

- **Rede Viaria.** Todas as Categorías.
- **Servizos públicos.** Categorías 5ª e 7ª.

**5. Aparcadoiros:**

Construiranse, polo menos, 1,5 prazas de aparcadoiros por vivenda (ou por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación naquelas partes do edificio non destinadas a uso residencial).

En casos excepcionais (cando non se poidan cumprir en condicións normais as esixencias de aparcadoiros dentro da parcela) permitirase a construción de sotos para garaxe baixo espazos públicos mediante concesión da administración titular dos terreos, tal e como se establece no art. 4.3.6 desta normativa, en aplicación do disposto no art. 144.1 e 42.5 da LSG.

No caso xustificado de que sexa imposible acadar semellante ratio de aparcadoiros (e sempre que non se poida acadar tampouco a solución excepcional indicada no parágrafo anterior), poderanse acadar ratios inferiores, chegando mesmo a non construír ningunha praza de aparcadoiro se as condicións xeométricas da parcela e/ou as limitacións da normativa para a construción en sotos ou patios o imposibilitan en condicións normais ou asumibles de custo por cada praza de aparcadoiro. Estas circunstancias excepcionais deberán xustificarse detalladamente nos proxectos da edificación de que se trate, e serán comprobados especificamente polos servizos técnicos municipais.

**6.2.3. ORDENANZA 2 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN BLOQUE ABERTO (EA).****1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza aquelas zonas de expansión da vila tradicional que se estruturan ou se pretenden estruturar mercé a un viario, ás veces preexistente, cuxa ordenación defínese mediante bloques abertos independentes, rodeados por regra xeral de espazos libres no seu contorno e dedicados a usos principais de vivenda colectiva, segundo un modelo de ordenación que tenta liberar espazo libre para compensar o déficit existente neste eido tanto na vila tradicional como nas súas primeiras expansións. Inclúense neste modelo de ordenación, algunhas das novas zonas de expansión previstas no presente IOP a carón de zonas consolidadas ou ordenadas con tipoloxías análogas, mercé a convenios ou acordos de ordenación, establecidos en solo urbano non consolidado. Tamén se utilizará como referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que concreten a ordenación detallada en desenvolvemento do IOP.

**2. Sistema de ordenación.**

Edificación en bloques abertos de simple ou dobre cruxía.

**3. Parámetros da edificación.****Parcela mínima.**

Establécese unha parcela mínima a efectos de edificación e parcelamento de 300 m<sup>2</sup>.

**Edificabilidade máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.****Ocupación máxima da parcela en planta.**

Establecese unha ocupación máxima do 60 % da parcela.

**Separación a lindeiros.**

Os edificios deberanse separar dos lindes, laterais e posterior, cando menos 5 metros. Os sotos poderán ocupar como máximo o 70% da súa superficie total da parcela, para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais, polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de pavimento altamente permeable, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes.

**Aliñacións e rasantes.**

Defínense nos correspondentes planos de ordenación.

Para as zonas pendentes de desenvolvemento incluídas en Áreas de Reparto defínense unha ordenación de edificios que cumpra coas seguintes condicións de posición:

- Se non vén definido nos planos do IOP, o longo máximo de cada bloque será de 50 m.
- A separación entre bloques aliñados será superior á altura de cornixa do bloque máis alto.
- A separación entre bloques paralelos, ben dentro dunha parcela ou respecto dos situados da outra banda dunha rúa será superior á altura do bloque ou edificio máis alto, ou ben o 75% desa altura respecto do eixe da vía se é que non existe edificación da outra banda.

**Fondo edificable.**

Por regra xeral vén expresado nos planos, sendo obrigado como límite máximo para todas as plantas sobre rasante, incluída a baixa. Deberanse realizar en planta baixa os soportais indicados nos planos cun fondo mínimo de 3 m.

As plantas de soto poderán acadar fondos maiores sempre que se sitúen totalmente baixo rasante e en espazos de propiedade privada. En casos excepcionais (cando non se poidan cumprir en condicións normais as esixencias de aparcadoiros dentro da parcela) permitirase a construción de sotos para garaxe baixo espazos públicos, mediante o procedemento de concesión por parte da administración titular dos terreos, tal e como se establece no art. 4.3.6 desta normativa, en aplicación do disposto nos art. 144.1 e 42.5 da LSG.

No caso de que non se grafiten os bloques de edificación nos planos de ordenación, ou no caso de tratarse de zonas pendentes de desenvolvemento, incluídas en Áreas de Reparto onde se permita esta tipoloxía de edificación, estableceranse as seguintes condicións xerais:

- O fondo máximo edificable en todas as plantas sobre rasante será de 14 m., salvo xustificación e establecemento doutra dimensión no instrumento que conteña a ordenación detallada do ámbito. No caso de que o bloque edificatorio vaia a estar rodeado de espazo público en todo o seu perímetro, permitirase acadar un fondo de 16 m., sempre que se cumpran no edificio todas as condicións esixibles, sobre todo as de habitabilidade.
- Deberanse realizar soportais cun fondo mínimo de 3 m., polo menos na metade do perímetro de cada bloque definido e situados preferentemente nas fronteiras a espazos libres de uso público e/ou nas fachadas orientadas cara o sur, salvo xustificación e establecemento doutras condicións no instrumento que conteña a ordenación detallada do ámbito. Exceptúase desta obriga cando o uso da planta baixa vaia a ser o de vivenda ou cando existan edificacións a ambos lados que non teñan soportais.

**Altura máxima sobre a rasante da edificación (AMR):**

Vén expresada nos planos de ordenación no que fai ao número de plantas permitido (se indica a continuación da ordenanza aplicable, separada por un guión e inclúe xa a planta baixa nese número), correspondéndolle como máximo a altura en metros fixada antes para ese número de plantas nas Ordenanzas Xerais.

Nos casos excepcionais en que se poida producir a situación definida no artigo 4.7.8.3 da presente normativa poderanse aplicar esas condicións excepcionais nas zonas de contacto con esas medianeiras existentes (só no caso de que se poida acaroar a esa linde).



No caso de zonas pendentes de planeamento de desenvolvemento incluídas en Áreas de Reparto (e a non ser que se especifique outra condición na ficha correspondente), a altura máxima será de Baixo máis dúas plantas altas. Non será aplicable esta limitación naquelas A.R. con ordenación pormenorizada no presente IOP, nas que xa aparecen con precisión as ordenanzas e alturas aplicables.

#### **Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP).**

Non poderá exceder máis de 1,2 m. a fixada como máxima para o número de plantas permitidas.

#### **Fronte mínimo da parcela:**

Será de 10 metros, agás que se sitúe entre dúas parcelas xa edificadas.

#### **Fondo mínimo da parcela:**

Será aquel que permita edificar o fondo establecido na ordenación, de xeito que se permitan abrir luces na fachada posterior, pois prohibense expresamente as medianeiras, por tanto, no caso de incorrer nos casos de inedificabilidade do artigo 4.2.7 deberase recorrer aos mecanismos alí establecidos antes de edificar.

#### **Voadizos:**

Pódense construír voos sobre da aliñación, sempre que sexan os voos lixeiros permitidos pola ordenanza xeral, coas restricións que alí se establecen para os soportais no caso de existir estes.

Os voos situaranse, como mínimo a 3,50 m. da rasante da rúa e non excederán nunca o bordiño da beirarrúa sobre da que se proxectan.

#### **Chufrás:**

Naqueles bloques en esquina con fronte a dous viarios, con ángulo de encontro igual ou inferior a 120 graos, no caso de que a distancia entre o esquinall do bloque e o eixo dalgún deses viarios sexa inferior a 10 m. (aos efectos de mellorar a visibilidade do tráfico rodado) nos cruzamentos viarios realizarase un chafrán en toda a proxección vertical da fachada, formado de acordo co estipulado na ordenanza xeral de volume. Cando sexa esixible, o chafranado da edificación non se limitará á planta baixa senón que será obrigado en todas as plantas da edificación e nos voos, no seu caso.

#### **Cubertas:**

Permítense as cubertas planas.

#### **4. Usos.**

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 2ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorías 1ª e 2ª. Situacións A e B.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.



- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Servizos Públicos.** Categorias 20ª e 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorias 1ª e 2ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN.

- **Rede Viaria.** Todas as Categorias.
- **Servizos públicos.** Categorias 5ª e 7ª.

## 5. Aparcadoiros:

Construiranse, polo menos 1 praza de aparcadoiro por vivenda (ou por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación naquelas partes do edificio non destinadas a uso residencial).

En casos excepcionais (cando non se poidan cumprir en condicións normais as esixencias de aparcadoiros dentro da parcela) permitírase a construción de sotos para garaxe baixo espazos públicos mediante concesión da administración titular dos terreos, tal e como se establece no apartado de fondo edificable.

No caso xustificade de que sexa imposible acadar semellante rateo de aparcadoiros (e sempre que non se poida acadar tampouco a solución excepcional indicada no parágrafo anterior), poderanse acadar rateos inferiores, chegando mesmo a non construír ningunha praza de aparcadoiro se as condicións xeométricas da parcela o imposibilitan en condicións normais ou asumibles de custo por cada praza de aparcadoiro. Estas circunstancias excepcionais deberán xustificarse detalladamente nos proxectos da edificación de que se trate, e serán comprobados especificamente polos servizos técnicos municipais.

### 6.2.4. ORDENANZA 3 DE CONSERVACIÓN DO APROVEITAMENTO (CA).

#### 1. Definición e ámbito.

1. Corresponde a áreas de solo urbano consolidado onde considérase concluído o proceso de ordenación ou xestión urbanística ao abeiro de planeamentos anteriores, ou mesmo se ten materializado totalmente ou na súa maior parte o proceso de construción física e de ocupación do espazo e, consecuentemente, na mesma medida considérase esgotado (e por tanto conforma un teito que non se pode exceder) o aproveitamento urbanístico que tivo tramitado ou materializado no seu momento. Enténdese que estas zonas non son incluíbles directamente nas Ordenanzas do IOP, porque as condicións reais da ordenación ou das edificacións materializadas teñen parámetros dificilmente adaptables a unhas ordenanzas xenéricas como as que establece o presente IOP.

2. A súa configuración urbanística corresponde a polígonos ou unidades delimitadas ou tramitadas e xestionadas ao abeiro de planeamentos anteriores, e no caso de edificacións xa materializadas, pode corresponder a ámbitos ou zonas, conxuntos de edificios ou edificacións unitarias, e a súa tipoloxía edificatoria correspóndese xeralmente coa de edificación illada ou en bloques abertos, actuacións residenciais de ordenación conxunta que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

#### 2. Sistema de ordenación.

Trátase en tódolos casos do mantemento da ordenación (existente ou aprobada), pero establécense dous sistemas ou graos de ordenación (que se reflicten nos planos para cada zona como segundo dígito da clave grafada, despois do nº de ordenanza), en función das razóns que induciron a conservar a colmatación ou adquisición do aproveitamento:

- Colmatación ou adquisición por xestión (X), cando se ten rematado o proceso de tramitación urbanística que correspondese e aínda non está materializada toda a edificación prevista.
- Colmatación ou adquisición por edificación (E), cando xa están materializada toda a edificación prevista.

#### 3. Parámetros e condicións de ordenación.

Establécense parámetros diferenciados para cada grao:



### **Grao X (xestión).**

O aproveitamento a materializar ou completar regulase polo que se determina nos instrumentos de xestión aprobados no seu momento (considéranse a estes efectos como tales instrumentos os Estudos de Detalle, a delimitación de polígonos, os proxectos de equidistribución, reparcelamento ou de regularización de predios, e no seu caso os proxectos de urbanización, mais tamén ao planeamento de desenvolvemento do PXOM anulado de 1998 que xa estivese aprobado e executado –en concreto o P.P. do Centro de Servizos do Transporte–), que se consideran a eses efectos incluídos ou incorporados ao presente IOP, e o IOP, a súa vez ratifica as condicións urbanísticas que deron pé aos citados instrumentos, baseándose na condición urbanística actual e regradada dos citados predios ou zonas como solo urbano consolidado, onde poderán quedar pendentes algúns remates da urbanización de escasa entidade, pero deberán estar xa cedidos ao Concello todos os espazos de dominio e uso público previstos. O IOP poderá efectuar pequenos axustes na ordenación derivada dos citados instrumentos para encaixar mellor estas zonas na ordenación global (nestes casos se grafitarán nos planos de ordenación do IOP os parámetros de ordenación que se estimen precisos para definir eses axustes), e a estes efectos, nas parcelas lucrativas do P.P. do Centro de Servizos do Transporte consideraranse tamén como usos permitidos os establecidos como tais na ordenanza 4 industrial.

A materialización do aproveitamento pendente de completar regulase polas condicións volumétricas e tipolóxicas ou parcelarias que nos citados instrumentos se establecesen, apoiándose en caso necesario (dúbidas ou lagoas para determinados parámetros) nas ordenanzas similares que o presente IOP establece.

As edificacións xa existentes nestes ámbitos seranlle de aplicación as condicións do grao E seguinte.

### **Grao E (edificación).**

Permítese a conservación do volume e aproveitamento co que obtiveran licenza as citadas edificacións, e haberán de manterse as características da súa ordenación urbanística, manténdose a tipoloxía edificatoria existente.

Con carácter xeral, agás indicación expresa nos Planos de Ordenación, manteranse as edificabilidades existentes (aos efectos de certificar as condicións existentes destas zonas ou edificacións tomaranse as condicións volumétricas que se reflicten na cartografía do presente IOP que se chegue a aprobar definitivamente), permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación que non impliquen modificación do carácter unitario do conxunto.

As intervencións que poidan afectar ao conxunto ou partes autónomas (bloques, feiras, etc.) deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

As edificacións de uso característico Terciario-Hosteleiro cualificadas coa presente ordenanza manterán o seu uso.

## **4. Usos.**

No caso do grao X, de existir instrumentos de xestión aprobados con usos establecidos ou detallados, estes regularanse por esa distribución dos usos, asimilándose en caso necesario a estrutura de usos do presente IOP por similitude, para a súa regulación normativa. En caso de que eses instrumentos non establezan usos, ou en caso de que se trate só de edificacións (grao E) os usos estableceranse do seguinte xeito:

- Definirase con carácter previo a tipoloxía edificatoria (ordenanza) a que pertence o edificio ou conxunto deles no que se pretenda aplicar o presente apartado (ou a máis asimilable de entre as que establece a presente Normativa).
- Unha vez determinada a tipoloxía, permitiranse os usos, clases e categorías que se establezan na presente normativa para a tipoloxía edificatoria (ordenanza) a que pertenza o edificio ou a zona concreta obxecto da presente ordenanza.

### **6.2.5. ORDENANZA 4 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI).**

#### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza aquelas zonas de usos industriais consolidados ou a medio consolidar, segundo trazados coherentes co modelo xa definido de zonas de usos industriais e situados a carón de zonas ordenadas con tipoloxías análogas, para compensar os déficits de chan dedicado a estes usos. Tamén se establece esta ordenanza nas zonas de usos deste tipo consolidadas nos núcleos de poboación preferentemente residenciais, nas que se establecen medidas concretas de compatibilidade e minoración de impactos para o mantemento ou ampliación das actividades. Tamén se utilizará como referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que concreten a ordenación detallada en desenvolvemento do IOP.

## 2. Sistema de ordenación.

A ordenación establece mediante unha tipoloxía básica de edificación en parcela illada ou acaroadada dous a dous como máximo.

Establécense dous graos de ordenación, en función das características aplicables que demandan unha diferente regulación normativa:

- **Grao básico**, na meirande parte dos ámbitos que non precisan condicións específicas non reguladas na ordenanza xeral, que se reflicte nos planos só co dígito do nº de ordenanza (4).
- **Grao de cautela patrimonial**, nos ámbitos lindeiros con Plans Especiais de Protección en que as incidencias por esta circunstancia obrigan a establecer condicións complementarias, que se reflicte nos planos co dígito do nº de ordenanza seguido do dígito do grao (4.P). Neste grao, ademais das condicións que se establecen para o grao básico nos puntos seguintes (3 a 6), serán de aplicación como condicionante aquelas máis restritivas que se establecen no punto 7 da presente ordenanza.

## 3. Parámetros de edificación.

### Parcela mínima.

Establécese unha parcela mínima a efectos de edificación e parcelamento de 500 m<sup>2</sup>.

### - Edificabilidade.

Establécese unha edificabilidade máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta, unha vez excluídas as cesións para dotacións e viario.

### - Fronte mínima da parcela.

Establécese unha dimensión de 12 metros.

### - Ocupación.

A ocupación máxima sobre a superficie neta de cada parcela, será do 75 %.

### - Alturas máximas. Número de plantas.

- a) A altura máxima sobre rasante (AMR) dos edificios sitúase nos 8 m., debéndose verificar tamén que non supere a metade da distancia entre as edificacións opostas nesa zona da rúa. Por riba desta altura só se poderán inzar as construcións tecnicamente especiais e as construcións emblemáticas (debidamente xustificadas en ambos casos), sen que en ningún suposto se poidan superar os 20 metros.
- b) A altura máxima no punto máis desfavorable (AMP) fíxase en 10 metros.
- c) O número máximo de plantas será o de 2, agás manifestación en contrario nas ordenanzas específicas. A altura libre de cada planta terá un mínimo de 3 m. agás no caso do uso de vivenda que se fixa en 2,50 m.

### - Aliñacións e rasantes.

Defínense nos planos de ordenación.

### - Recuados.

#### a) Verbo de aliñacións.

- Para as parcelas cunha superficie  $\leq 500$  m<sup>2</sup> non se esixirá recuado.
- Para as parcelas  $> 500$  e  $\leq 2.500$  m<sup>2</sup>, o recuado mínimo verbo da aliñación será de 3 metros.
- Para as parcelas  $> 2.500$  m<sup>2</sup> o recuado sobre aliñación será, como mínimo de 5 metros.

**b) Verbo dos lindeiros.**

Será de 4 metros, en todos os casos, agás que se acaroee.

**c) Verbo da liña de fondo.**

Será de 3 metros en todos os casos.

**- Condicións de acaroado.**

- Permitirase o acaroado de edificacións aos lindeiros laterais entre dúas contiguas (só para usos industriais en ambas parcelas, pois en solos dos núcleos existentes non se permitirán novos acaroamentos a parcelas que teñan outros usos), para o cal deberá haber acordo entre ambos os dous propietarios, que se documentará publicamente mercé á inscrición no Rexistro da Propiedade das dúas fincas, sendo preceptiva a presentación do proxecto dos dous edificios no Concello.
- Non se permiten acaroados pola linde de fondo.
- En calquera das edificacións acaroadas, a diferenza das liñas de edificación de fachada de cada dous edificios non poderán pasar dos 4 metros; a diferenza de altura de ambos non deberá exceder tampouco os 4 metros. Pola aliñación de fondo non se establecen diferenzas mínimas entre liñas de edificación traseira dos edificios contiguos. En todos os casos deberanse tratar os paramentos medianeiros vistos como fachada.

**- Espazo de seguridade perante os incendios.**

Cando o posible acaroado se produce nun lateral, deberá ficar sempre un paso entre cada edificio e o lindeiro lateral de, polo menos, 4 metros de ancho, doadamente accesible a vehículos contra incendios. O devandito acceso é compatible co da circulación interior de vehículos normais.

**- Condicións estéticas.**

- **Composición.** A composición dos edificios industriais, incluíndo a das súas fachadas é libre. En calquera caso recoméndase o seguimento dos seguintes criterios.

1. A utilización de iluminación e ventilación natural fronte da artificial. Neste sentido xúlgase coma necesaria a utilización racional de ritmos e secuencias na composición dos ocós para esta función.
2. O deseño de plantas de carácter regular, sempre que a parcela non o coute.
3. A utilización de cubertas inclinadas, sempre que non se vaian utilizar as cubertas planas coma espazo produtivo (terrazas coma lugar de secado ou semellantes).

Coidarase especialmente o deseño de novas edificacións (ou a modificación das existentes) cando se trate de instalacións inseridas nas zonas residenciais dos núcleos existentes.

- **Materiais.** Os paramentos exteriores poderán ser de calquera material normal dos existentes no mercado, agás aqueles que non se previron especificamente para quedar vistos (ladrillos, bloques de cemento ou calquera outro material desa condición). Recoméndase a utilización de materiais de probada eficacia construtiva coma a pedra -en calquera das súas fábricas- o formigón visto -sempre que teña un acabado de calidade-, as diferentes fábricas de ladrillo -que se terá que enfuscar e pintar-, o formigón prefabricado de calidade, etc.; permitíndose a combinación de varios materiais sempre que a mesma responda a criterios de racionalidade.

Nas carpinterías exteriores poderase utilizar calquera dos materiais existentes no mercado, sempre que teñan un acabado digno. Recoméndase: a madeira pintada, as carpinterías metálicas (ferro, aluminio, etc), ou de formigón prefabricado igualmente pintadas, lacadas ou coreadas por procedementos semellantes, as carpinterías de PVC, etc.

- **Peches de parcela e vexetación.**

Será obrigada a plantación dunha fieira de árbores no espazo interior do recuado de fachada cando este recuado veña obrigado polas ordenanzas. O ritmo da dita plantación só se interromperá nos pasos de entrada ás parcelas.

No caso das parcelas onde sexan obrigados recuados, os peches das mesmas que dan aos viarios e zonas públicas serán obrigatorios. A súa composición é libre e os materiais utilizaranse conforme ao disposto sobre do particular no presente IOP. Cando se constrúan con materiais compactos (pedra, ladrillo, formigón visto, prefabricados de acabado visto, etc.)

terán que ter unha altura mínima de 1,20 mts. e unha máxima de 2 mts. No caso de que se utilice no peche menos altura de 1,8 mts. deberá completarse o peche con enreixado, paneis de reixa e malla ou só malla, ata unha altura mínima de 1,80 mts. Esta será tamén a mínima altura permitida se se utiliza malla ou enreixado, como elemento de peche na súa totalidade. No caso de utilización só de malla metálica os peches deberán ter pés de fábrica rematados, murete de como mínimo, 30 cms., sendo tamén obrigatorio neste caso, a formación dun peche vexetal (sebe) polo interior do peche deste tipo.

Para a tramitación de autorización de cada instalación industrial, será preciso que o proxecto construtivo recolla o proxecto de axardinamento con expresión dos elementos previstos (herba, vexetación arbustiva, ou calquera outra vexetación empregada) e a súa disposición na parcela.

Tamén deberán recoller os proxectos toda a superficie que corresponde ao lindeiro exterior da parcela, así coma as obras de reparación de beirarrúas, pasos e viarios nos que se prevea o seu posible deterioro e, consecuentemente, que nese caso se deberán repoñer ou reparar, logo de rematadas as obras.

Os lindeiros laterais e de fondo terán que se pechar tamén obrigatoriamente. No caso de parcelas con edificacións entre medianeiras o peche lateral abranguerá, loxicamente, as partes da linde non ocupadas pola edificación. Os peches terán, polo menos 1,8 metros de altura e o seu deseño será libre.

#### 4. Usos.

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categoría 1ª (1 por parcela como máximo<sup>4</sup>).

HOTELEIRO. Categorías 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías todas<sup>5</sup>, en calquera grupo.

- **Oficinas.** Categoría única (5ª).

- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorías todas<sup>6</sup>. Situacións E e F.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.

- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.

- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.

- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.

- **Deportivo.** Categorías 10ª, 11ª, e 12ª.

- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).

- **Relixioso.** Categoría única (14ª).

- **Funerario.** Categorías 15ª e 16ª.

- **Servizos Públicos.** Categorías 18ª, 19ª, 20ª, 21ª e 22ª.

GARAXE-APARCADOIRO. Todas as categorías.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS. Categoría única

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:

<sup>4</sup> Admítense as vivendas existentes antes da aprobación definitiva do IOP, pero só se permitirá nova vivenda no caso en que este vinculada a unha actividade na mesma parcela.

<sup>5</sup> No caso de que o ámbito da presente ordenanza estea situado dentro da delimitación de núcleos de uso predominantemente residencial non se admitirá a 1ª categoría nin o grupo D.

<sup>6</sup> No caso de que o ámbito da presente ordenanza estea situada dentro da delimitación de núcleos de uso predominante residencial non se admitirá a 4ª categoría.



- **Rede Viaria.** Todas as categorías.
- **Servizos Públicos.** Categorías 5ª, 6ª e 7ª.
- **Centros Básicos.** Categoría única (8ª).

No caso de usos existentes antes da aprobación do IOP que non se axusten enteiramente ás condicións de uso que nesta ordenanza se establecen, non se permitirá aumentar a edificabilidade ou a intensidade dese uso (agás que se establezan as medidas correctoras necesarias para adaptar ese uso ás condicións esixibles nas zonas limítrofes e a lexislación en vigor).

No caso de usos industriais existentes antes da aprobación do IOP en zonas residenciais non se permitirá con carácter xeral aumentar a edificabilidade ou a intensidade dese uso (agás que se establezan as medidas correctoras necesarias para adaptar ese uso ás condicións esixibles nas zonas limítrofes e a lexislación en vigor).

Tampouco se permitirá o establecemento de novos usos que incumpran as condicións de uso establecidas no presente apartado.

#### **5. Aparcadoiros:**

Construirase, polo menos 1 praza de aparcadoiro por vivenda ou 100 m<sup>2</sup> de edificación para outros usos.

#### **6. Outras condicións.**

As industrias existentes poderanse considerar coma dentro de ordenación sempre e cando cumpran con tódolos requisitos esixidos na regulamentación sobre impacto ambiental naquelas actividades que poidan ser molestas, insalubres, nocivas ou perigosas, e que deban someterse a procedementos específicos de control ou autorización, sobre todo cando se sitúen nas proximidades de edificios ou zonas de uso residencial.

As construcións de tipo produtivo existentes a carón de elementos catalogados ou protexidos (principalmente nos balnearios e nas plantas históricas de embotellado de auga) non poderán aumentar a súa configuración volumétrica existente á aprobación definitiva do IOP nun contorno de 20 m. dos citados elementos catalogados, e pola contra, poderán reaxustar á baixa ese volume para harmonizar mellor con eses elementos. En todo caso, calquera actuación no contorno de protección deses elementos deberá ser previamente autorizada pola Consellería de Cultura e Turismo.

#### **7. Condicións complementarias no grao P.**

As actividades existentes nestes ámbitos poderanse manter nas condicións actuais, pero no intre de proceder a reforma ou ampliación das mesmas, no caso de atoparse en ámbitos de protección de elementos de Catálogo ou nos ámbitos de cautela que poidan establecer os Plans Especiais de Protección lindeiras, esas actuacións deberán ser previamente autorizadas pola Consellería de Cultura e Turismo.

No caso de que os citados Plans Especiais de Protección lindeiras establecesen condicións de contorno que afecten a estes ámbitos, toda actuación que se desenvolva neles, deberá adaptarse a esas condicións, unha vez entrados en vigor os citados PEPRI.

Deberanse ter en conta tamén (en caso de que sexan de aplicación) as cautelas do apartado 6 anterior a respecto das construcións de tipo produtivo existentes a carón de elementos catalogados ou protexidos.

En calquera caso estarán totalmente prohibidas as ampliacións construtivas que se pretendan situar a menos de 10 m. da delimitación dos PEPRI ou dos elementos catalogados, debendo concentrar nese espazo próximo a estes dous elementos citados (delimitación dos PEPRI e elementos catalogados) os espazos baleiros non construídos das novas actividades ou construcións a realizar, e debendo situar neses espazos elementos naturais de barreira (como vexetación ou arborado) que limiten as posibles afeccións desas actividades ou construcións sobre eses elementos citados.

Estes elementos naturais de barreira tamén deberanse situar no espazo existente entre as construcións produtivas actuais e eses elementos citados (polo menos no intre de proceder a reforma ou ampliación das mesmas).

No caso de que xa existan edificacións de uso industrial a menos de 3 m. dos elementos catalogados de uso non industrial, recollese como prioridade a paulatina transformación, de cara a súa eliminación e recuperación do resío do elemento cultural, da nave traseira existente e que toca fisicamente co edificio do manancial. No caso concreto de Cabreiroá, sería prioritario que antes de calquera obra de ampliación ou nova planta se contemplara a adaptación do volume máis achegado ó edificio histórico do manancial para a recuperación do citado resío do elemento cultural.

No caso concreto de Fontenova non se poderá ampliar a nave existente, sen unha previa proposta de mellora e harmonización do edificio existente co elemento cultural, e afastando a posible ampliación do edificio histórico.

#### 6.2.6. ORDENANZA 5, DE EDIFICACIÓN SEMIINTENSIVA (ES).

##### 1. Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza pezas do solo urbano que, estruturadas en base á superposición de vías de xerarquía supralocal sobre do novo viario ou, en casos, sobre do rústico de orixe, teñen servido de apoio a tipoloxías mesturadas de edificación entre medianeiras acaroadas e exentas que non acadan a definir cuarteirón nidio, ou ben se sitúan en zonas de bordo do solo urbano como transición a outras clases de solo. Tamén se utilizará como referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que concreten a ordenación detallada en desenvolvemento do IOP.

##### 2. Sistema de ordenación.

Fíxase un sistema mixto de ordenación, permitíndose tanto a edificación acaroadada ou apoiada en medianeira coma a edificación exenta, de acordo coas características da parcela de que se trate e das lindeiras.

##### 3. Parámetros de edificación.

###### - Aliñacións e rasantes:

As definidas nos planos de ordenación.

###### - Edificabilidade.

A edificabilidade máxima que se poderá acadar nunha parcela será a que lle correspondería a un bloque edificatorio teórico que ocupe todo o fronte da parcela ao viario que lle dá acceso con 14 m. de fondo en tódalas plantas e co nº de plantas máximo que se estableza nos planos de ordenación (ou na ordenanza no seu defecto) nesa zona.

No caso de que se reflectan nos planos as aliñacións interiores e exteriores da edificación, a edificabilidade asignable será a que resulte deses volumes edificables máximos grafitados.

No caso de parcelas que dean fronte a viarios con aliñamentos oficiais de ancho inferior a 4 m. considerarase que se trata de viarios peonís nos que non se permite a edificación, polo menos con fronte a ese viario (agás que se reflectan nos planos as aliñacións interiores e exteriores da edificación, pois nese caso a edificabilidade asignable será a que resulte deses volumes edificables máximos grafitados nesa posición concreta). Cando non se poida cumprir esa salvedade anterior, neses casos poderase tamén ampliar o viario existente redactando e aprobando un Estudo de Detalle, que mediante cesión de terreos da parcela na que se pretenda edificar (non se poderán afectar outras parcelas distintas, a non ser que se presenten documentos de aceptación e compromisos de cesión dos propietarios) permita acadar un ancho viario de 5 m., ata enlazar esa parcela co viario existente que xa dispoña dese ancho. As obras accesorias de urbanización que se deban acometer para a obtención da licenza neste caso deben vir recollidas e valoradas no proxecto de execución (ou nun proxecto de urbanización se son de maior entidade), e axuntar o compromiso de cesión dos terreos correspondentes e un aval polo importe das obras, tal e como se recolle no Art.11 do Anexo Normativo da presente normativa.

###### - Liña de edificación exterior:

Coincidirá coa aliñación, agás no caso de edificacións exentas que poderán recuarse respecto da aliñación. No caso de que se opte polo recuado, este non será inferior a 4 metros verbo da aliñación, tendo o espazo comprendido entre a aliñación e a liña de edificación adoptada, o carácter de verde privado.

###### - Fondo edificable:

Agás que figure outro nos planos de ordenación fíxase con carácter xeral en 14 metros, nas mesmas condicións que a Ordenanza 1. No caso de edificación exenta, este fondo poderá aumentar mantendo sempre a edificabilidade da teórica solución entre medianeiras, ata un máximo de 18 metros (esta opción de aumentar o fondo só será posible cando non se fixen fondos gráficos nos planos de ordenación, pois neste caso ese fondo establecido no plano será obrigado). No caso de ter que acaroarse a un solo dos laterais por imposición do apartado de acaroadado, poderase acadar tamén o fondo máximo de 18 m.



nas condicións do parágrafo anterior, pero recuándose dos lindeiros laterais no fondo que exceda dos 14 m. (agás que a medianeira existente nese lateral exceda dese fondo de 14 m., en cuxo caso –e sen exceder dos 18 m. máximos- poderase acaroar tamén á esa medianeira), e sen crear novas medianeiras.

En calquera caso, a edificación non poderá acadar a linde oposta á da aliñación, recuándose daquela, polo menos, 3 metros. Non se permitirá a creación de paredes cegas ou medianeiras na linde posterior.

Non se poderán prever plantas baixas con fondos distintos das altas.

Ademais deberase garantir que non se edifique nin sobre rasante nin no subsolo da parcela nunha superficie equivalente ao 20% da súa superficie total, para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais, polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de pavimento altamente permeable, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes.

#### **- Altura máxima sobre a rasante da edificación (AMR):**

Establécese concretamente nos planos (se indica a continuación da ordenanza aplicable, separada por un guión e inclúe xa a planta baixa nese numero), pero en caso de que esta non se sinala, será como máximo de 3 plantas (PB + 2 altas) correspondéndolle, tamén como máximo a altura en metros fixada para ese número de plantas nas Ordenanzas Xerais de Volume.

Nos casos excepcionais en que se poida producir a situación definida no artigo 4.7.8.3 da presente normativa poderanse aplicar esas condicións excepcionais nas zonas de contacto con esas medianeiras existentes (só no caso de que se poida acaroar a esa linde).

#### **- Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP):**

Non poderá exceder máis de 1,2 m. a fixada como máxima para o número de plantas permitidas.

#### **- Acaroado.**

Co obxectivo de tapar as medianeiras existentes, cando se pretenda edificar de nova planta, será obrigado acaroar o(s) lateral(is) cando xa exista unha edificación acaroada nalgún (ou nos dous) lindes laterais. Neste caso a nova edificación deberá acaroarse ás medianeiras existentes, resolvendo -no seu caso, e dentro da parcela- as posibles diferenzas de recuado entre elas respecto da vía, sen exceder as aliñacións ou fondos edificables establecidos no IOP, sen crear novas medianeiras e cumprindo o resto das condicións de posición que esta ordenanza establece. Se para adaptarse as condicións citadas quedasen partes das medianeiras lindes sen cubrir, deberanse tratar con acabados de fachada as partes delas que poidan quedar vistas.

Se non existen edificacións acaroadas en ningún dos laterais, a edificación deberá ser exenta nese/s lado/s concreto/s, mantendo o recuado que nesta ordenanza se establece. Existe tamén a posibilidade neste caso de acaroar ao lateral, sempre e cando se acorde así entre os propietarios limítrofes, pero de calquera xeito, esta condición deberá inscribirse no rexistro da propiedade para ambas parcelas, e deberase presentar a certificación rexistral correspondente no momento de solicitar a licenza de edificación, obrigándose ambos propietarios a non deixar medianeiras á vista, unha vez edificadas as dúas parcelas. Cando se produzan este tipo de acordos só poderá acaroarse por un lateral de cada parcela, deixando o outro lateral obrigatoriamente libre e recuado, agás no caso de que algunha das parcelas teña unha anchura inferior a 10 m. e non proceda de segregacións posteriores á aprobación definitiva do presente IOP (é dicir, nas parcelas de menos de 10 m. de ancho poderá acaroarse polos 2 laterais pero acadando os acordos aquí indicados cos respectivos lindes).

#### **- Recuados laterais:**

Os acaroados mínimos verbo dos lindes laterais para a edificación exenta ou acaroada (no lado libre) serán de 2/5 da altura da nova edificación, non podendo, en calquera caso ser menores. A edificación exenta ou acaroada resultante dos recuados terá fachada e coma tal tratarase en todo o seu perímetro.

As distancias establecidas como recuados mínimos non poderán ser excedidas por ningún elemento da edificación (voos, aleiros, soportais, etc.).

Como xa temos indicado, en parcelas con algunha medianeira nas parcelas laterais lindes, dentro do fondo edificatorio permitido pola ordenanza, obrigárase a tapar esas medianeiras existentes cando se pretenda edificar de nova planta.



**- Parcela mínima.**

Será de 160 m<sup>2</sup>, podendo ser menor se xa están edificadas as parcelas lindeiras, debéndose anexionar a outras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificadas.

**- Fronte mínimo da parcela.**

Será de 10 metros. Cando se trate dun soar entre medianeiras consolidadas, permitirase a construción sempre que o fronte  $\geq$  4 m.

**- Fondo mínimo de parcela:**

Non se poderán edificar as parcelas (ou as zonas das parcelas) cun fondo inferior a 10 m. respecto da aliñación oficial sinalada no IOP. Nestes casos deberase actuar conxuntamente coa/s parcela/s traseira/s (caso de que só estea nesta situación unha parte da parcela poderá edificarse no resto dela, sempre que esa parte acade un ancho superior a 10 m.).

**- Voos:**

Pódense construír voos sobre da aliñación, sempre que sexan os permitidos pola ordenanza xeral.

O ancho máximo dos voos non poderá exceder de 1 metro.

Non se autorizarán os voos no caso das edificacións que se recúen pola súa condición de exentas.

**- Chafráns:**

Igual que na Ordenanza nº 1.

**4. Condicións de uso.**

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL:

- Categoría 1ª e 2ª situacións A e B.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categorías 15ª e 16ª. Admítense excepcionalmente os de Categoría 17ª xa existentes.
- **Servizos Públicos.** Categorías 20ª e 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª e 2ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:



- **Rede Viaria.** Todas as categorías.
- **Servizos Públicos.** Categoría 7ª.

## 5. Aparcadoiros.

Será obrigatoria a previsión de 1,5 prazas de garaxe por vivenda nas edificacións destinadas a vivenda colectiva e 2 nas de vivenda unifamiliar. Para o resto dos usos estarase á regulación específica.

## 6. Condicións especiais para edificacións existentes.

No caso de edificacións existentes á aprobación do presente IOP (e construídas ao abeiro da licenza correspondente) que non cumpran todas as condicións que nesta ordenanza se establecen (agás que o incumprimento se deba a edificacións que invaden tanto o viario público como equipamentos ou espazos libres que sinalan as aliñacións), e sempre que non teñan esgotada a edificabilidade máxima que permite a ordenanza, poderán realizar ampliacións que cumprindo tódolos parámetros da presente ordenanza permitan chegar ata ese máximo edificable (sempre que se cumpran o resto de condicións especificadas no apartado 3.4 para as edificacións situadas fóra de ordenación).

### 6.2.7. ORDENANZA 6 DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EE).

#### 1. Definición, ámbito e clasificación.

Comprende esta ordenanza as zonas de maior esponxamento da vila e dos núcleos urbanos nas que se dá, basicamente, o uso de vivenda unifamiliar, exenta ou acaroada, sobre do viario de relación existente, ou aquel que se prevé no planeamento para a conformación dunha remodelación análoga do medio urbano que rodea ás zonas de edificación intensiva máis densa. Tamén se utilizará como referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que concreten a ordenación detallada en desenvolvemento do IOP.

#### 2. Sistema de ordenación.

A edificación será exenta, apareada ou acaroada (nos dous últimos casos, mercé a proxecto conxunto) segundo o grao de ordenación permitido (que se establece nos planos para cada zona como segundo dígito da clave grafada, despois do nº de ordenanza e antes do nº de plantas); e tamén se permitirá aquela que se poida apoiar en medianeiras ou paredes cegas existentes, se o planeamento o permite.

Establécense catro graos ou intensidades de ordenación en función das tipoloxías a implantar:

	Carácter	Tipoloxía característica	Tipoloxías admitidas
Grao 1:	Extradenso	Acaroada	exenta ou apareada
Grao 2:	Denso	Apareada	exenta
Grao 3:	Normal	Exenta	
Grao 4:	Extenso	Exenta	

Complementariamente aos anteriores, pode establecerse un **Grao específico de cautela patrimonial**, nos ámbitos limítrofes con elementos catalogados moi singulares en que as incidencias por esta circunstancia obrigan a establecer condicións complementarias, que se reflicte nos planos co dígito do nº de ordenanza e grao seguido do dígito P (**6.3P**). Neste grao específico, ademais do resto das condicións que se establecen, serán de aplicación como condicionante aquelas máis restritivas que se establecen no punto 6 da presente ordenanza.

#### 3. Parámetros da edificación:

##### - Aliñacións e rasantes con carácter xeral.

As definidas nos planos de ordenación, agás as aliñacións no caso de edificacións acaroadas nun número superior a 3, que se regulan no parágrafo seguinte.

No caso de parcelas que dean fronte a viarios con aliñamentos oficiais de ancho inferior a 4 m. considerarase que se trata de viarios peonís nos que non se permite a edificación, polo menos con fronte a ese viario. Nesos casos poderase ampliar o viario existente redactando e aprobando un Estudo de Detalle, que mediante cesión de terreos da parcela na que se pretenda

edificar (non se poderán afectar outras parcelas distintas, a non ser que se presenten documentos de aceptación e compromisos de cesión dos propietarios) permita acadar un ancho viario superior a 5 m., ata enlazar esa parcela co viario existente que xa dispoña dese ancho. As obras accesorias de urbanización que se deban acometer para a obtención da licenza neste caso deben vir recollidas e valoradas no proxecto de execución (ou nun proxecto de urbanización se son de maior entidade), e axuntar o compromiso de cesión dos terreos correspondentes e un aval polo importe das obras, tal e como se recolle no Art.11 do Anexo Normativo da presente normativa.

#### - Aliñacións nas edificacións acaroadas.

Con carácter xeral, a introdución nunha parcela de vivendas acaroadas en número superior a 3 implica a dotación dun viario de servizo para acceso ás mesmas, e situado a maiores por detrás da aliñación do viario principal co obxecto de non obstaculizar o tránsito rodado no viario ao que dan fronte.

Nas ordenacións pormenorizadas das Áreas de Reparto, permitirase prescindir deste viario de servizo sempre e cando as vivendas acaroadas dean fronte a viarios interiores da ordenación non considerados como estruturantes. En ningún caso, polo tanto, disporanse vivendas acaroadas con fronte ás vías principais da ordenación, sen viario de servizo intermedio.

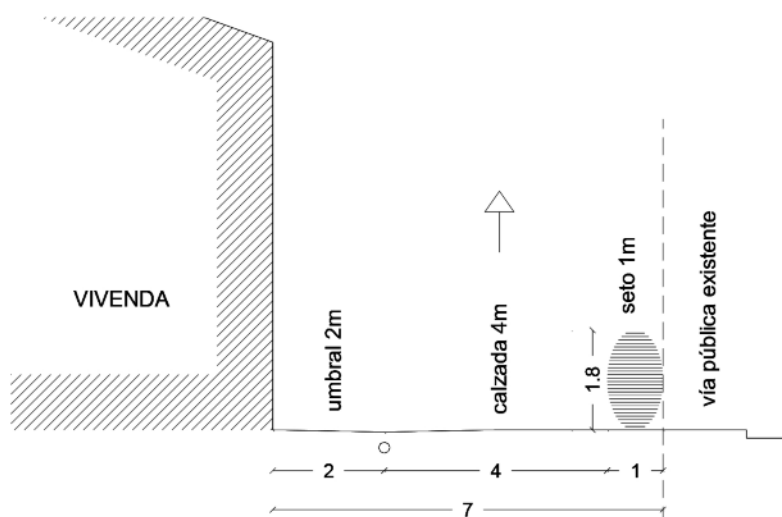
Faise a seguinte distinción:

Vía interior: Vía que esencialmente dea servizo exclusivo interno á Área ordenada.

Vía principal: Vía de contorno da A.R. que conecta ou comunica a Área ordenada con outras Áreas ou partes da Vila, ou viario interior previsto no IOP cun ancho superior a 14 m..

As vías de servizo deberán adoptar as seguintes disposicións mínimas:

- Terá dous puntos de contacto coa vía pública existente (entrada e saída diferenciadas) para un mesmo fronte de viario entre interseccións perpendiculares a el ou dentro da parcela ou da A.R. da que se trate.
- Ancho mínimo de vía de servizo: 7 m. segundo o seguinte esquema:



As dimensións indicadas son dimensións mínimas.

A titularidade das vías de servizo pode ser pública ou privada, debéndose aclarar este extremo no instrumento que desenvolva a ordenación detallada, ou no seu defecto no instrumento de equidistribución (cando sexa este necesario).

#### - Peches de parcela:

Os peches de parcela se regulan para as ordenanzas de edificación illada no punto B.2 do art. 4.2.3.

#### - Situación da edificación:

As edificacións exentas e apareadas poderán situarse libremente na parcela, sempre que localicen a fachada principal dentro da franxa comprendida entre os primeiros 4 a 12 (pódese chegar a 25 no caso do grao 4) metros, medidos ortogonalmente dende a aliñación. As acaroadas, farano conforme se especifica máis adiante, na epígrafe: "Acaroado".



### - Parámetros básicos dependentes do grao (parcela, edificabilidade, ocupación, fronte):

Establécense varios tipos de parámetros segundo o seu grao ou intensidade establecida, dependendo da súa situación na cidade e do tipo de edificación que se poida construír nela.

	Tipoloxía característica	Parcela neta mínima (m <sup>2</sup> )	Edificabilidade máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)	Fronte mínimo (m)
Grao 1:	Acaroadada	180	0,8	70	6 <sup>7</sup>
Grao 2:	Apareada	300	0,5	50	9
Grao 3:	Exenta	600	0,4	40	12
Grao 4:	Exenta	1.200	0,2	20	15

No caso de que nas zonas cos graos 1 ou 2 se opte por tipoloxías menos densas (exenta ou apareada no grao 1 ou exenta no grao 2), deberán aplicarse neses casos as condicións de parcela, fronte e ocupación desas novas tipoloxías aplicadas, segundo as tipoloxías características respectivas do cadro anterior.

No caso de que se procedese á reestruturación dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a dita edificabilidade aínda que se supere a aquí establecida, sempre e cando non se desvirtúen os valores inherentes á vella edificación.

Aos efectos da edificabilidade, computarán tanto a edificación principal como as complementarias que superen os 30 m<sup>2</sup> en planta ou de menor superficie se acadan alturas superiores aos 3 metros. En calquera caso, estas edificacións auxiliares computarán a efectos de ocupación da parcela.

Ás parcelas resultantes dos parcelamentos urbanísticos aprobados polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do IOP poderán manter as condicións de forma aprobadas, e non lles serán de aplicación as condicións de parcela nin a edificabilidade establecida de modo xeral, sempre que a edificación bruta xeral aplicada ao conxunto da parcela matriz non exceda da aquí fixada en cada caso. Esta mesma condición será de aplicación as parcelas resultantes da ordenación das Áreas de Reparto cando se vexan forzadas a exceder os límites establecidos por parcela con carácter xeral para resolver as limitacións do ámbito a ordenar. En calquera caso a edificabilidade aplicada ás unidades reparceladas terá que ser inferior a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A respecto do fronte de parcela poderá autorizarse a edificación naquelas parcelas cun fronte menor aos establecidos no cadro anterior, sempre que non procedan de segregacións posteriores á aprobación do presente IOP, se atopen entre parcelas xa edificadas e se respecte o resto dos parámetros aquí establecidos. Tamén se exceptuarán desa esixencia as parcelas resultantes de parcelamentos urbanísticos aprobados polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do presente IOP e as resultantes da ordenación das Áreas de Reparto.

As edificacións existentes a entrada en vigor do IOP (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente IOP) en que o incumprimento do IOP (a respecto do regulado no presente apartado ou nos artigos 3.4.8.1 ou 3.4.8.2) sexa só por algunha ou varias das cinco características (tipoloxía característica, parcela mínima, edificabilidade, ocupación e fronte) que se regulan no presente apartado (ou conxuntamente con algunha outra excepción similar que se contemple na presente ordenanza), non se entenderán fóra de ordenación por estas circunstancias.

### - Altura máxima sobre rasante (AMR).

Establécese concretamente nos planos (se indica a continuación da ordenanza aplicable, separada por un guión e inclúe xa a planta baixa nese número), pero con carácter xeral será de dúas plantas (Planta Baixa + Planta Alta), sen que superen unha altura de 7 metros, medidos dende a rasante da vía á que dea fronte. Nalgúns casos de edificacións realizadas ao abeiro de ordenanzas de planeamentos anteriores chéganse a acadar 3 plantas, pero só se permitirá esta altura se se grafía deste xeito nos planos de ordenación.

### - Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP).

Fíxase en 8 metros, salvo as excepcións comentadas no apartado anterior, nos casos de 3 plantas, nas que a AMP será de 10,5 m..

<sup>7</sup> Nas parcelas extremas de cada grupo aplicaranse a estes efectos as condicións de tipoloxía apareada.

#### - Recuados laterais e ao fondo:

As edificacións exentas ou as acaroadas no seu lado libre, recuarán das lindes ou linde lateral e do fondo da parcela, polo menos, 3 metros.

Esta distancia de recuado debe ser cumprida pola edificación na súa totalidade (corpos voados, etc.), admitíndose que os aleiros poidan ocupar ese espazo se cumpren as condicións do art. 4.3.8. Con todo, permitírase acaroar ás lindes laterais, sen prexuízo a terceiros, aquelas edificacións auxiliares que non acadan os 3 metros de altura e se sitúen exentas verbo da edificación principal, e situadas na parte posterior das parcelas.

#### - Acaroado.

Permítese o acaroado de vivendas (no caso do grao 1), sempre e cando se ampare a solicitude de licenza cun proxecto conxunto<sup>8</sup>, e se permite o acaroado (cada 2) e só no caso dos graos 1 e 2, tamén coa obriga de solicitude de licenza con proxecto conxunto.

No caso das Áreas de Reparto fíxanse todas as cesións para cada unha delas na súa ficha correspondente, unicamente se debера garantir que a concesión de licenza para as acaroadas se realice mediante proxecto conxunto ou condicionadas por un E.D. previo no caso de propietarios contiguos distintos, e que non se exceda para o total da A.R. a edificabilidade máxima fixada.

No suposto de que se constrúan máis de 3 vivendas acaroadas será preciso un recuado mínimo sobre da aliñación, que permita a construción dunha vía de servizo para o acceso ás vivendas, nas condicións especificadas para as aliñacións nas edificacións acaroadas, que se recolle nesta mesma ordenanza. Neste caso tamén será obrigada, a realización, antes de obter a licenza, dun Estudo de Detalle que garanta, amén das anteditas esixencias, unha superficie de espazos libres privados  $\geq$  ao da superficie de planta da edificación. O acceso ás vivendas acaroadas, en calquera caso, terase que realizar cunha entrada e saída únicas para todas as vivendas amparadas polo proxecto común.

Establécese un máximo de 6 acaroados xuntos, debéndose fraccionar en varios grupos independentes o resto de acaroados permitidos.

#### - Voos.

As edificacións poderán voar elementos permitidos sobre da aliñación cun fondo máximo de 0,6 metros, sempre que o ancho da vía á que dea fronte teña un ancho  $\geq$  8 mts. Cando as edificacións se sitúen recuadas sobre da aliñación permitírase igualmente voar sobre da planta baixa, sempre que sexa con voos lixeiros, ata un máximo de 1 metro.

#### - Cesións.

As cesións de solo para a urbanización (viarios, servizos) ou para usos dotacionais (equipamentos, espazos libres), realizaranse de acordo co expresado nas Fichas das Áreas de Reparto e o planeamento que recolla a súa ordenación detallada (IOP ou Plans Especiais), segundo a ordenación gráfica dos respectivos planos de ordenación, téndose que xestionar conforme se dispón a este respecto na lexislación vixente e no presente IOP.

As pequenas cesións que se poidan establecer polo IOP en solo urbano consolidado deberán ser cedidas antes ou simultaneamente á construción das edificacións que se permitan na parcela, unha vez obtida a correspondente licenza municipal.

#### 4. Usos.

Permitíranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorias 1ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

TERCIARIO XERAL:

- Comercio. Categorias 1ª e 2ª.

<sup>8</sup> No caso de parcelas contiguas con acaroados, adxudicadas a propietarios distintos en Áreas de Reparto, non será precisa a redacción dun proxecto conxunto, senón que chegará coa redacción dun Estudo de Detalle que especifique as características globais de situación, forma e composición a cumprir por ese conxunto de edificacións acaroadas, que será vinculante para todas elas.



- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorias 6ª, 8ª e 9ª.

**INDUSTRIAL:**

- Categoría 1ª e 2ª situación B.

**DOTACIONAL:**

- **Educación.** Categorias 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorias 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorias 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorias 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categorias 15ª e 16ª. Admítense excepcionalmente os de Categoría 17ª xa existentes.
- **Servizos Públicos.** Categorias 20ª e 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorias 1ª e 2ª.

AGROPECUARIO. Categoría 1ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

**TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:**

- **Rede Viaria.** Todas as categorías.
- **Servizos Públicos.** Categoría 7ª. Admítense excepcionalmente os de Categoría 6ª xa existentes.

**5. Aparcadoiros.**

Construiranse, polo menos, 2 prazas de aparcadoiro por vivenda, ou por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación na parte non destinada a uso residencial.

**6. Condicións complementarias no grao patrimonial P.**

Aplicase este grao en zonas de visualización de elementos catalogados moi singulares (como o Castelo de Monterrei), onde é preciso controlar que a disposición das novas edificacións non afecte a singular vista que hoxe existe destes elementos e garantir que se manteñan aberturas que permitan sentir a continuidade do monte onde se asenta o castelo.

A tal efecto prohíbese con carácter xeral o acaroado de edificacións aos lindeiros de parcela, as edificacións moi longas na dirección perpendicular as visuais do elemento (dende o espazo público existente), os peches de parcela moi opacos ou a plantación de vexetación moi tépeda ou en grandes masas, para evitar disposicións que poidan interferir nas vistas que hoxe existen destes elementos moi singulares dende o espazo público existente, debéndose xustificar que despois da realización das plantacións vexetais ou dos elementos construtivos citados existan canles suficientes de visualización deses elementos moi singulares. As actuacións deste tipo nestas zonas deberán ser controladas polo Concello no intre da solicitude de licenza, para que non se produzan os indesexables efectos citados, e notificarase previamente a Consellería de Cultura e Turismo para que -no seu caso- poida establecer as limitacións tendentes a acadar os obxectivos citados.

**6.2.8. ORDENANZA 7 EDIFICACIÓN TERCIARIA (ET).****1. Ámbito e características.**

É obxectivo desta Ordenanza a regulación de zonas de uso terciario (basicamente comercial, ou hoteleiro en determinados casos), ou recoñecer e mante-la vinculación destes usos a edificacións que xa os desenvolven con carácter xeneralizado, normalmente situadas en zonas consolidadas nas que cabe concibi-lo comercio, aínda que estea asociado a outros usos terciarios, como un equipamento a nivel de barrio, vila ou cidade. Tamén se utilizará como referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que concreten a ordenación detallada en desenvolvemento do IOP.

Pertencen a esta zona as áreas grafadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave 7.

## 2. Sistema de ordenación.

Os edificios responderán á tipoloxía en couzada pechada, entre medianeiras, ou en edificación illada, tratando de adaptarse preferentemente as tipoloxías existentes no contorno.

Establécense dous graos básicos de ordenación (que se establece nos planos para cada zona como segundo dígito da clave grafada, despois do nº de ordenanza e antes do nº de plantas) en función dos usos a implantar:

- Zonas terciarias xerais (X).
- Zonas de uso específico hoteleiro (H).

## 3. Parámetros de edificación.

### - Aliñacións e rasantes.

Defínense nos correspondentes planos de ordenación.

### - Liña de edificación exterior e interior.

Coincidirá coas aliñacións, reflectidas neses planos, e no seu caso coas condicións de recuado que se sinalen nos seguintes apartados.

Poderanse elaborar Estudos de Detalle con carácter previo para definir as tipoloxías e os volumes das edificacións a implantar, a súa relación coas edificacións das parcelas lindeiras e as condicións de acaroado da presente ordenanza en cada caso. Estes Estudos de Detalle serán obrigados no caso do grao Hoteleiro (H) para actuacións que impliquen unha superficie edificable (nos termos do artigo 41.4 da LSG) superior a 8.000 m<sup>2</sup>. No caso de desenvolver as actuacións mediante Plan Especial xa non será preciso o Estudo de Detalle.

### - Edificabilidade.

Establécese unha edificabilidade máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta, unha vez excluídas as cesións para dotacións e viario.

### - Ocupación.

A ocupación máxima sobre a superficie neta de cada parcela, será do 60 %.

### - Alturas máximas. Número de plantas.

- A altura máxima dos edificios vén expresada nos planos de ordenación no que fai ao número de plantas permitido (se indica cun número que inclúe xa a planta baixa nese número), correspondéndolle coma máximo a altura en metros, fixada antes para ese número de plantas nas Ordenanzas Xerais, debéndose verificar tamén que non supere a metade da distancia entre as aliñacións opostas nesa zona da rúa.
- No caso de que non veña expresada nos planos de ordenación, o número máximo de plantas será o de 2, agás manifestación en contrario nas ordenanzas específicas. A altura libre de cada planta terá un mínimo de 3 m. no caso dos usos terciarios xerais e 2,60 m. no caso dos hoteleiros.

### - Parcela mínima.

Será de 600 m<sup>2</sup>, debéndose anexionar a outras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificadas.

### - Recuados.

#### a) Verbo de aliñacións.

- Para as parcelas  $\leq 2.500$  m<sup>2</sup>, o recuado mínimo verbo da aliñación será de 3 metros.
- Para as parcelas  $> 2.500$  m<sup>2</sup> o recuado sobre aliñación será, como mínimo de 5 metros.



O espazo libre resultante do recuado ou da separación á aliñación oficial poderá dedicarse a aparcadoiro en superficie, xardín ou peiraos de carga. Non poderá realizarse no mesmo almacenaxe ó ar libre de produtos.

Poderán construírse no mesmo casetas de portería ou control de accesos, con superficie máxima en planta de trescentos (300) centímetros por trescentos (300) centímetros e altura de coroación inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros. A ocupación do recuado do espazo resultante da separación á aliñación oficial por elementos admisibles deberá conxugarse coas determinacións respecto a tratamento de espazos libres.

**b) Verbo dos lindeiros.**

Será de 4 metros, en todos os casos, agás que se acaroee.

**c) Verbo da liña de fondo.**

Será de 3 metros en todos os casos.

**- Condicións de acaroado.**

1. Permitirase o acaroado de edificacións a un lindeiro lateral entre dúas contiguas (só para usos terciarios en ambas parcelas, pois en solos dos núcleos existentes non se permitirán novos acaroamentos a parcelas que teñan outros usos), para o cal deberá haber acordo entre ambos os dous propietarios, que se documentará publicamente mercé á inscrición no Rexistro da Propiedade das dúas fincas, sendo preceptiva a presentación conxunta do proxecto dos dous edificios no Concello. Non se permiten acaroados pola linde de fondo.

2. En calquera das edificacións acaroadas, a diferenza das liñas de edificación de fachada de cada dous edificios non poderán pasar dos 4 metros; a diferenza de altura de ambos non deberá exceder tampouco os 4 metros. Pola aliñación de fondo non se establecen diferenzas mínimas entre liñas de edificación traseira dos edificios contiguos. En todos os casos deberanse tratar os paramentos medianeiros vistos como fachada.

3. En tódolos casos de solicitude de construción acaroada a medianeiras, a concesión de licenza só poderá facerse previo informe dos departamentos municipais competentes, que mostre que tanto a actividade a que se destina o edificio como a solución de deseño e construción do mesmo non supoñen incremento de risco para o edificio ó que se acaroa. A solicitude de licenza de obras deberá, se fose posible, especifica-lo destino preciso do edificio. En caso contrario, cando sexa coñecido, un presunto risco da actividade que no seu momento se pretenda implantar poderá supo-la non concesión da actividade.

4. Se unha construción se proxecta acaroada a unha medianeira, e illada respecto dos restantes lindeiros, deberá cumprir respecto ós últimos as condicións de separación que se establecen no presente artigo.

5. As condicións de separación a lindeiro considéranse complementarias das normas de seguridade e relación do edificio co seu contorno, prevalecendo o maior valor dos resultantes.

**- Espazo de seguridade perante os incendios.**

Cando o posible acaroado se produce nun lateral, deberá ficar sempre un paso entre cada edificio e o lindeiro lateral de, polo menos, 4 metros de ancho, doadamente accesible a vehículos contra incendios. O devandito acceso é compatible co da circulación interior de vehículos normais. En calquera caso será de obrigado cumprimento o CTE e demais disposicións sectoriais de aplicación.

**- Patios interiores.**

1. Cando nunha edificación por razóns do uso dos locais sexa necesaria a apertura de patios interiores sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumpriran unha dimensión igual ou superior ós seguintes valores:

**Uso do Local Luces rectas**

Pezas habitables  $H/3 \geq 4,00$  m.

Pezas non habitables escaleiras ou aseos  $H/4 \geq 3,00$  m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

3. En todo patio deberá ser inscritable un círculo de diámetro mínimo da dimensión das luces rectas.



**- Condicións estéticas.**

1. A composición e tratamento de fachadas é libre.

2. Protección do arboredo:

a) No espazo libre procurarase a plantación dunha fieira de arboredo, en proximidade ás liñas de peche da parcela.

A plantación realizarase con separacións adecuadas á especie arbórea elixida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Se se prevé aparcadoiro en superficie deberá disporse arboredo frondoso no mesmo, en retícula adecuada á disposición de prazas, en proporción dunha árbore por cada tres prazas, se o aparcadoiro é nunha fila ou dunha árbore cada seis prazas se estas se sitúan en dúas filas enfrontadas.

Esta condición poderá rebaixarse ó cincuenta (50) por cento, cando a plantación deba facerse en xardineiras situadas sobre o pavimento por existir aparcadoiro subterráneo na planta inmediata inferior ó de superficie.

**- Outras Condicións Xerais.**

Ademais das Normas Xerais da Edificación, e as de Usos, as construcións deberán axustarse á *LASB* e no *RASB* que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

**4. Usos.**

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categoría 1ª (1 por parcela como máximo).

HOTELEIRO. Categorias 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorias todas, en calquera grupo.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorias 6ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorias 1ª e 2ª.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorias 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorias 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorias 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorias 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categorias 10ª, 11ª, e 12ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categorias 15ª e 16ª.
- **Servizos Públicos.** Categorias 18ª, 19ª, 20ª, 21ª e 22ª.

GARAXE-APARCADOIRO. Todas as categorías.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS. Categoría única

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:

- **Rede Viaria.** Todas as categorías.
- **Servizos Públicos.** Categorias 5ª, 6ª e 7ª. Non aplicables en zonas hoteleiras (H).
- **Centros Básicos.** Categoría única (8ª).



As actividades existentes poderanse considerar coma dentro de ordenación sempre e cando cumbran con tódolos requisitos esixidos na regulamentación sobre impacto ambiental naquelas actividades que poidan ser molestas, insalubres, nocivas ou perigosas, e que deban someterse a procedementos específicos de control ou autorización neste eido.

No caso de usos existentes antes da aprobación do IOP que non se axusten enteiramente ás condicións de uso que nesta ordenanza se establecen, non se permitirá aumentar a edificabilidade ou a intensidade dese uso (agás que se establezan as medidas correctoras necesarias para adaptar ese uso ás condicións esixibles nas zonas limítrofes e a lexislación en vigor).

Tampouco se permitirá o establecemento de novos usos que incumbran as condicións de uso establecidas no presente apartado.

#### **5. Aparcadoiros:**

Deberase prever no interior da parcela, como mínimo, unha praza de aparcadoiro por cada cincuenta (50) metros cadrados de uso comercial en establecementos de superficie superior a dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados; e unha praza por cada cen (100) metros cadrados de establecementos de menor dimensión.

No caso dos establecementos hoteleiros, deberase prever no interior da parcela, como mínimo, unha praza de aparcadoiro por cada habitación hoteleira.

#### **6. Outras condicións.**

Para as construcións a executar en zonas situadas a carón de elementos catalogados ou protexidos (principalmente no caso de balnearios como o de Caldeliñas) deberanse elaborar estudos previos consensuados co Concello e con Patrimonio para definir os volumes das edificacións a implantar e a súa relación coas edificacións protexidas das parcelas lindeiras e poder harmonizar mellor con eses elementos. En todo caso, calquera actuación no contorno de protección deses elementos deberá ser previamente informada e autorizada pola Consellería de Cultura e Turismo.

#### **6.3. NORMAS PARA AS ZONAS CONSOLIDADAS PENDENTES DE REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS.**

1. Dentro das zonas do solo urbano actualmente xa consolidadas (aínda que nelas pódense considerar zonas puntuais a completar, reordenar ou desconsolidar), o IOP delimita zonas para a redacción de Plans Especiais de diverso tipo:

- Aqueles cunha compoñente principal de Protección (con posibilidades puntuais de Reforma Interior nalgúns casos, como os antes citados), que en aplicación do artigo 69.1 da LSG teñen como obxectivo principal a protección do medio ambiente urbano e das edificacións incluídas dentro do seu ámbito, e o seu contido final expreso haberá de concretarse pola administración municipal, a quen corresponde a elaboración dos mesmos.
- Calquera outro tipo de razóns que obriguen a modificar a ordenación de zonas urbanas xa consolidadas mediante Plans Especiais.

2. No Documento de Xestión recolleranse as condicións que haberán de rexer os citados Plans Especiais previstos polo IOP.

3. En tanto non se elaboran e aproben os devanditos Plans Especiais, todo o ámbito queda suxeito a un réxime transitorio definido polas Ordenanzas zonais e aliñacións grafitadas nos Planos de Ordenación do IOP, o mesmo que polas condicións de protección dos elementos recollidos no Catálogo de Bens Culturais, ou no seu caso polas condicións de Plans anteriores (ata a súa revisión) ao presente IOP.

##### **6.3.1. CONDICIÓNS XERAIS TRANSITORIAS PARA OS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.**

No caso dos Plans Especiais en que expresamente se admita transitoriamente a posibilidade de desenvolver algún tipo de actuación denantes de se aprobar os ditos plans, ademais das condicións xerais que se establecen de seguido no presente artigo para os casos en que iso se admita, os condicionantes concretos da ordenación transitoria de cada ámbito recóllense nos apartados específicos onde se establecen as condicións de cada ámbito.

As condicións xerais de ordenación transitoria que será de aplicación mentres non se aproben os correspondentes plans nos ámbitos de protección que establece o IOP serán os seguintes:

### 1. Condicións previas.

- a) Considérase necesario que ata que non se aprobe definitivamente o P.E.P.R.I., se prohiba todo tipo de derrubamentos de edificios, agás os que teñan unha declaración de ruína legalmente emitida.
- b) Con carácter xeral, nos edificios existentes non se autorizarán máis obras que as de consolidación, restauración, rehabilitación, etc. que veñan demandadas pola hixiene, ornato e conservación do inmovible que manteñan o seu volume actual. Poderanse permitir tamén actuacións illadas que permitan pechar ou consolidar tramos de edificacións entre medianeiras, ou para a ocultación de medianeiras vistas existentes.
- c) Poderanse autorizar obras de nova planta en soares baleiros de edificación, sempre que se axusten ás normas establecidas nas Disposicións Transitorias que se consignan para eses casos. As obras novas contarán co informe vinculante e preceptivo da Consellería de Cultura, sen que o concello as poida resolver directamente.
- d) As obras de pequena entidade poderanse autorizar directamente polo Concello, pero só nos casos de obras menores (segundo a definición de tales obras que recolle a presente normativa no artigo 3.3.2 e no Art.28 do Anexo Normativo, a excepción das de acondicionamento de fachada e a substitución das carpinterías, que non se consideran de pequena entidade a estes efectos) que se realicen no interior do edificio e non afecten nin visual nin volumetricamente á súa envolvente exterior, sempre que se trate de edificios que non están catalogados polo IOP. Tamén poderá autorizar directamente o Concello as reparacións non estruturais de cubertas ou a substitución do material de cobertura. No resto dos casos (edificios que están catalogados) e para o resto das obras que excedan das anteriormente citadas será necesaria tamén a autorización previa da Consellería de Cultura.

### 2. Aliñacións e Rasantes.

Ata que non se aprobe o Plan Especial, as aliñacións serán as existentes na actualidade.

Permitirase completar o fronte edificado xa consolidado no caso de soares baleiros illados dentro da trama do ámbito, entendendo por tales os que cumpran as seguintes condicións:

- Que non teñan edificacións principais nesa parcela catastral e que non procedan de segregacións ou divisións de parcelas maiores con posterioridade a aprobación definitiva do IOP (tomando como referencia en ambos casos o plano catastral vixente no intre da aprobación definitiva do IOP).
- Que esté edificada como mínimo unha das parcelas contiguas cunha medianeira no lindeiro.
- Que a dimensión do fronte do soar non exceda de 1,5 veces a media dos frontes das parcelas existentes nese fronte de rúa (entre as transversais máis próximas).

Para os soares baleiros que cumpran estas condicións permitirase completar o fronte edificatorio mantendo a aliñación consolidada nas edificacións das parcelas contiguas (sempre que estas aliñacións consolidadas se manteñan nun mesmo plano), e no caso de que se sitúen en planos diferentes será preceptiva a presentación dun anteproxecto ou Estudo de Detalle que propoña razoadamente o mantemento da aliñación existente da parcela ou a modificación desa aliñación existente (sempre dentro do límite do soar) para encaixar mellor os planos diferentes das aliñacións contiguas. O fondo edificatorio manterá a aliñación histórica (entendendo por tal a das edificacións de antigüidade superior a 70 anos) consolidada nas edificacións das parcelas contiguas, e no caso de que eses fondos contiguos sexan diferentes tamén será preceptivo un Estudo de Detalle que propoña razoadamente o mellor encaixe posible dos planos diferentes das aliñacións históricas contiguas cos propostos para a nova edificación, sen crear novas medianeiras.

No resto dos casos que non cumpran estas condicións non se poderán realizar novas edificacións ata a aprobación do Plan Especial.

### 3. Parcela edificable.

Será preceptivo o respecto ao parcelario histórico na totalidade do ámbito da zona pendente de Plan Especial. Caso de querer abordar unha edificación que abrangue máis dunha parcela, a solución arquitectónica elixida será quen de reflectir a realidade parcelaria preexistente.

#### 4. Edificabilidade.

Ata a aprobación definitiva do Plan Especial, coma regra xeral manterase a edificabilidade existente. Para o caso de soares baleiros, a edificabilidade virá determinada polas aliñacións actuais, permitíndose unha altura máxima que se establecen nas condicións específicas de cada ámbito.

#### 5. Normas tipolóxicas.

1º) Cando se pretenda acometer unha nova edificación procederase a facer unha Memoria descritiva das edificacións existentes no seu contorno que, como mínimo, contemplará os seguintes aspectos:

- Xeira na que foron construídos e estilo arquitectónico concreto en cada unha das ditas edificacións se é o caso.
- Carácter das mencionadas edificacións.
- Características das fachadas en canto ao seu ancho de fronte, liña de cornixa, proporción entre vanos e ocos, tratamento de ocos, voos e materiais empregados.

2º) O proxecto que ampare a nova edificación deberá xustificar o acaemento da edificación que se pretende co contorno, en función do resultado da análise dos datos anteriores.

#### 3º) Proporción oco/muro.

Terá en conta a súa integración nas edificacións existentes na contorna, ben por axeitamento, ben por contraste.

#### 4º) Carácter dos ocos e vanos.

- 1) Os ocos das plantas altas poderán encetarse á altura do forxado correspondente para formar portas de aire, ventás de balcón e comunicación con galerías e miradoiros, ou constituíren ventás. O paramento vertical (xamba) terá que ter unha dimensión de como mínimo unha vez e media o horizontal (lintel, que a súa vez estará limitado a un máximo de 1,20 m.) admitíndose no caso de ventás, que estas poidan ser cadradas.
- 2) Excepcionalmente, poderán permitirse ocos que non cumpran co dito no apartado anterior, se as características do deseño xustifican tal modificación de xeito inequívoco. En todo caso, limitaranse a elementos illados dentro da composición da fachada.

#### 5º) Tratamento de fachadas, plantas baixas e locais comerciais.

- 1) Non se admitirán fachadas incompletas, nas que aparezan exclusivamente os elementos estruturais, sen unha definición precisa da planta baixa.
- 2) O deseño, carácter compositivo e tratamento das plantas baixas gardará relación e coherencia co resto do edificio no que atinxe a:
  - relación oco/muro.
  - liñas e ritmos verticais compositivos.
  - tamaño e proporción dos ocos.
  - materiais de fachada (tanto os construtivos coma os ornamentais).
- 3) Os rótulos e anuncios comerciais e publicitarios adaptaranse con carácter xeral as condicións dos art. 4.7.6 e 5.4.17, pero coas seguintes limitacións:
  - Admitiranse só rótulos para indicación das actividades desvoltas nos locais de uso non residencial. Os rótulos executaranse dentro do oco de acceso ou escaparate, sen ocultarse a obra de fachada, e cumpriran a súa función de reclamo publicitario sen estridencias. No caso de colocarse fóra do oco de acceso ou escaparate o tamaño máximo será de 40 x 40 cm.
  - Permítese a colocación de bandeirolas, que non poderán ser luminosas, podendo sobresaír até 0,60 m. da fachada, situándose 2,70 m. por riba da rasante. Unicamente poderanse utilizar materiais nobres coma forxa, madeira ou bronce. Non se colocarán bandeirolas en rúas de longo menor de 5,00 m.
  - Non poderán en ningún caso ocultar ou deturpar elementos característicos ou significativos do edificio, e preferentemente non deben sobresaír do pano de fachada.

- Non se permiten os tubos visibles de neón.
- 4) Non se permite a instalación de marquesiñas ou elementos fixos voados, encostados ao paramento de fachada, cumprindo en todo caso as condicións do artigo 4.7.3.
- 5) Os toldos cumprirán con carácter xeral as condicións do Art. 4.7.5, pero coas seguintes limitacións:
  - Non se admite a súa instalación en prazas nin en rúas con menos de 10 metros de ancho, nin nos edificios ou zonas de protección de interese cultural.
  - Deberán ser obrigatoriamente móbiles, enrollables e de lona, na súa cor natural ou en tons claros ou característicos dos respectivos conxuntos históricos ou rurais, non admitindo materiais plastificados.
  - Non se admitirá que oculten ou deturpen os elementos arquitectónicos do edificio.
- 6) Prohíbese a apertura de ocos na carpintaría exterior para a colocación dos aireadores e recirculadores de aire acondicionado, e nos edificios catalogados queda prohibida expresamente a instalación en fachada de calquera tipo de aparello de aire acondicionado.
- 7) Non se permitirá a colocación en fachadas de elementos diversos de instalacións que poidan distorsionar a súa composición e resulten alleos ás tipoloxías tradicionais. Así, os cadros de instalacións -auga, electricidade, gas, etc.- deberán colocarse no interior dos edificios. En particular, no caso das redes de telecomunicación, aplicaranse restricións a este respecto só nos casos establecidos no apartado e) do artigo 4.9.2.
- 8) Prohíbese a instalación de persianas polo exterior.

#### 6º) Cubertas.

1. A estrutura poderá ser de calquera material.
2. A cubrición será forzosamente de tella curva de barro cocido propia do país.
3. A altura máxima do cumio será de 3,60 m.
4. A pendente máxima será do 45 %.
5. A tipoloxía preferente da cuberta será a dúas augas, salvo no caso de edificacións en esquina.
6. Non se permitirán bufardas, azoteas nin cambios de pendente nas cubertas, nin a coroación das fachadas con antepeitos, nin a instalación como elemento saínte, de maquinaria do aire acondicionado.
7. En tanto non se executen as correspondentes canalizacións para transmitir sinais de televisión mediante cableado soterrado, admítase a instalación provisional de antenas exclusivamente na cuberta da edificación e con servizo a todo o inmovible (instalación colectiva); non permitíndose, en ningún caso a disposición de antenas parabólicas en cores rechamantes nin visibles desde a rúa, para iso todas as antenas tratarán de situarse no faldón de cuberta posterior.

#### 7º) Medianeiras.

1. Procurarase evitar a creación de novas medianeiras, debendo tenderse a ocultación das xa existentes.
2. No seu caso aplicaranse as condicións sinaladas no artigo 4.7.8 da presente normativa.

#### 6. Edificacións existentes.

As edificacións existentes dentro dos ámbitos non se considerarán fóra de ordenación (agás no caso concreto de ter xa iniciados expedientes disciplinarios ou de reposición nese senso, que neste caso continuarán a súa tramitación) ata a entrada en vigor do Plan Especial, que definirá concretamente a ordenación de cada zona, coa posibilidade de que -no seu caso- determinadas edificacións poidan quedar en situación de fóra de ordenación.

#### 7. Condicións básicas de urbanización.

Ademais das condicións básicas de urbanización establecidas con carácter xeral nos capítulos 4.11 e 4.12, aplicaranse as seguintes máis concretas:

1. Os materiais de acabados de pavimentos e beirarrúas serán coherentes co ambiente e deberán seguir o máis preto posible os modelos antigos, mantendo a condición xeral de non resaltar nin diferenciar beirarrúas. Cando se trate de mellorar pavimentos



existentes, de configuración tradicional, respectarase ao máximo a súa composición, materiais, embornais e demais elementos. Poderanse utilizar os materiais que a continuación se apuntan:

- a) Empedrado de pedra.
- b) Lousado de pedra. O espesor mínimo do lousado de pedra será de 10 cm. O acabado será sempre rugoso (abuxardado ou apiconado), non admitíndose acabados de corte de serra, apomazado ou pulido.
- c) Combinación axeitada das materiais citados anteriormente.

2. O mobiliario urbano deberá estar executado con materiais de calidade (madeira tratada ou pintada, ferro, fundición, etc.) e un deseño que garanta a seguridade do seu uso polos cidadáns. O mobiliario temporal (mesas, cadeiras, etc) de locais comerciais, bares, cafeterías, etc, non poderá ser de PVC, debendo ser metálico, de madeira, fibras vexetais ou combinación dos anteriores.

3. Os sinais serán simplificadas ao máximo non permitíndose, por iso, o aproveitamento publicitario das mesmas. Non poderán interromper a apreciación de calquera edificio con protección nin situarse encostadas a eles, adoptando o sistema de sinalización que os perturbe en menor grao. Prohíbense os sinais de tráfico sobre luminosos de plástico ou cristal, debendo procederse á substitución das existentes.

4. Reduciranse ao mínimo imprescindible os bordos e as liñas de sinalización sobre calzadas realizándose, en todo caso, con materiais de cores diversas en lugar de pintados, sempre que isto sexa compatible coa Normativa do Código de Circulación.

5. O tendido de liñas de telecomunicacións e telefonía e liñas eléctricas cumprirán con carácter xeral as condicións respectivas do Art. 4.9.2 (e as correspondentes dos art. 4.11 e 4.12) co réxime máis estrito aplicable a ámbitos de protección ou catalogados. Os proxectos de urbanización relativos á mellora dos pavimentos, con reparación ou reposición dos mesmos, deberán contemplar novas canalizacións para o soterrado destas redes (en caso de que aínda non existan esas redes soterradas), aos efectos de posibilitar unha futura supresión de cables e antenas, a fin de conseguir, progresivamente, a súa total eliminación.

6. Os aparellos de iluminación e farois non perturbarán, por deseño e situación o ambiente nin a axeitada contemplación dos edificios de interese e coidarase a intensidade conveniente da iluminación, tendendo a crear o clima axeitado ao carácter do espazo. Quedan especialmente prohibidas as pantallas luminarias con tubos fluorescentes.

### 6.3.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO CASCO HISTÓRICO DE VERÍN (PEPRI-01).

As condicións e obxectivos de ordenación establécense de xeito pormenorizado na ficha correspondente (PEPRI-01) do tomo III de ordenación do presente IOP "Documento de xestión". Mentres non se aproba este planeamento subordinado (e como complemento das condicións xerais establecidas no apartado correspondente anterior) aplicaranse as condicións transitorias específicas seguintes:

#### **Condicións específicas transitorias.**

##### **1. Altura.**

Para o caso de soares baleiros que se cita nas condicións xerais, permitirase unha altura máxima igual á media das edificacións do tramo da rúa correspondente. Salvo na Rúa Luis Espada, en ningún caso o número máximo de plantas excederá de tres (baixa e dúas altas, con 9,20 m de altura).

##### **2. Normas tipolóxicas.**

###### **1º) Corpsos ou elementos voados.**

- 1) Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías tradicionais existentes.
- 2) Permítese a construción de balcóns, patíns, corredores ou solainas, cornixas e aleiros.
- 3) Prohíbese a prolongación dos forxados fóra do plano da fachada, salvo as solucións tradicionais en pedra.
- 4) As profundidades máximas dos voos permitidos serán as seguintes:
  - Para as rúas inferiores a 5 m. non se permiten voos.

- Para as rúas comprendidas entre 5 e 10 m. os voos non superarán a profundidade de 0,40 m., agás que os existentes xa teñan máis anchura e precisen de restauración.
- Os aleiros non superarán a profundidade de 0,35 m.

## 2º) Materiais.

### a) Dos muros e piares exteriores.

1. Permítese e recoméndase o emprego da pedra morena semellante ás das edificacións tradicionais nos diversos tipos de fábrica e calidade para a construción das paredes de cerramento exterior. Autorízase o emprego doutro tipo de fábricas sempre que se enfusquen, enluzan e pinten.
2. O espesor mínimo da fábrica de pedra será de 12 cm., e os rexuntados da mesma serán obrigadamente refundidos, prohibíndose o morteiro de cemento na súa cor natural.
3. Prohíbese a imitación de materiais nobres tales coma a pedra de gran, en acabados ou elementos ornamentais, así coma os chapados de pedra pulida, o ladrillo á vista e os materiais vítreos ou cerámicos.

### b) Carpintería exterior.

1. Nas obras de nova construción en soares baleiros utilizarase coma material para bastidores e cercos de ventás e portas, a madeira de calquera clase que terá que ser necesariamente pintada no seu lado exterior ou tratada con protectores penetrantes na madeira que non sexan vernices. Excepcionalmente se poderán utilizar outros materiais para ese mester, tal coma o ferro e o aluminio, sempre que estean, interior e exteriormente pintados, lacados ou coloreados por calquera outro sistema, prohibíndose o aluminio na súa cor natural.
2. Para antepeitos e varandas autorízanse tódolos materiais tradicionais: pedra, madeira, ferro e ferro fundido.
3. Nas obras de restauración de edificios con máis de 40 anos de antigüidade, será preceptivo utilizar madeira na carpintería exterior e fundición ou forxa en varandas de balcóns, utilizando deseños que recollan tipoloxías existentes. No seu defecto, deseñaranse con grande simplicidade e sen ningún tipo de recargo.
4. Prohíbese a instalación de persianas.

## 3º) Cor.

### a) Cerramentos.

As partes dos muros de cerramento que non sexan pétreas terán que se enlucir e pintar con preferencia con revoco de cal branco e cores claros (branco, marfil, gamas de tonalidades de terras naturais, ocre amarelo, grises claros, gamas rosas, azuis e verdes) sempre en consonancia cos existentes no contorno. Se os recercados ou refundidos de ocas non son pétreos poderán pintarse noutra tonalidade da mesma gama. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados dos paramentos.

### b) Carpintería.

A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendando, por orde de importancia, as seguintes cores: ocres, verdes, brancos, roxos ou azuis.

### 6.3.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO NÚCLEO DE PAZOS (PEPRI-02).

As condicións e obxectivos de ordenación establécense de xeito pormenorizado na ficha correspondente do tomo III de ordenación do presente IOP "Documento de xestión", e con carácter xeral son os seguintes:

- Conservar os valores do núcleo orixinario, de tipoloxía rural e compatibilizalo coa completación da trama e co seu desenvolvemento na xeira actual.
- Manter o espazo da memoria que caracteriza este núcleo, mantendo a súa atractividade e singularidade.
- Analizar, protexer e ordenar co suficiente nivel de detalle unha realidade complexa non abordable con garantías polo planeamento xeral.
- Detallar as condicións de urbanización para non desvirtuar o espazo público e manter a súa valía homoxeneizando as condicións formais e os criterios de actuación.



- Documentar detalladamente a súa situación actual antes de que perda máis valores insubstituíbles, que así se poderán valorar e recuperar.
- Acadar a delimitación dunha Area de Rehabilitación Integral para a recuperación deses valores con axuda pública.

Mentres non se aproba este planeamento subordinado (e como complemento das condicións xerais establecidas no apartado correspondente anterior) poderanse aplicar as condicións transitorias específicas seguintes:

### **Condicións específicas transitorias.**

#### **1. Altura.**

Para o caso de soares baleiros que se cita nas condicións xerais, permitirase unha altura máxima similar a das edificacións das parcelas lindeiras, e como máximo de dúas plantas (baixa e unha alta, con 6,20 m. de altura).

#### **2. Aliñacións, Rasantes e Peches.**

Como particularidade a respecto das condicións xerais que se citan no punto 2 do artigo 6.3.1, permitirase edificar tamén no caso de soares en que está edificada algunha das parcelas lindeiras, sen necesidade de que teñan paredes medianeiras cara a parcela, e independentemente da consolidación das aliñacións das parcelas lindeiras.

Non se poderán derrubar muros tradicionais mentres o PEPRI non valore a necesidade da súa permanencia ou a posibilidade de variación das súas condicións actuais.

Non se poderán realizar novos peches, agás que se realicen en pedra (preferentemente coas tipoloxías tradicionais) ou con elementos vexetais. Tamén se admitirá a substitución de peches existentes non tradicionais por outros das características aquí indicadas.

#### **3. Normas tipolóxicas.**

##### **1º) Corpos voados.**

- 1) Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías tradicionais existentes.
- 2) Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas e aleiros.
- 3) As profundidades máximas dos voos permitidos serán as seguintes:
  - Para as rúas inferiores a 5 m. non se permiten voos.
  - Para as rúas superiores a 5 m os voos non superarán o 10 % do ancho da rúa, sen que en ningún caso se poida superar a profundidade de 0,60 m., agás que os existentes xa teñan máis anchura e precisen de restauración.

##### **2º) Materiais.**

###### **a) Dos muros e piares exteriores.**

1. Permítese e recoméndase o emprego da pedra morena semellante ás das edificacións tradicionais nos diversos tipos de fábrica e calidade para a construción das paredes de cerramento exterior. Autorízase o emprego doutro tipo de fábricas sempre que se enfusquen, enluzan e pinten.
2. Prohíbese a imitación de materiais nobres tales coma a pedra de gran, en acabados ou elementos ornamentais, así coma chapados de pedra pulida.

###### **b) Carpintería exterior.**

1. Nas obras de nova construción en soares baleiros autorízase e recoméndase coma material para bastidores e cercos de ventás e portas, a madeira de calquera clase que terá que ser necesariamente pintada no seu lado exterior ou tratada con protectores penetrantes na madeira que non sexan vernices. Tamén se poderán utilizar excepcionalmente outros materiais para ese mester, tal coma o ferro e o aluminio, sempre que estean, interior e exteriormente pintados, lacados ou coloreados por calquera outro sistema, prohibíndose o aluminio na súa cor natural.
2. Para antepeitos e varandas autorízanse tódolos materiais tradicionais: pedra, madeira, ferro e ferro fundido.



3. Nas obras de restauración de edificios con máis de 40 anos de antigüidade, será preceptivo utilizar madeira na carpintería exterior e fundición ou forxa en varandas de balcóns, utilizando deseños que recollan tipoloxías existentes. No seu defecto, deseñaranse con grande simplicidade e sen ningún tipo de recargo.

### 3º) Cor.

#### a) Cerramentos.

As partes dos muros de cerramento que non sexan pétreas terán que se enlucir e pintar con cores claras (branco, marfil, grises claros, etc.). Se os recercados ou refundidos de ocos non son pétreos poderán pintarse noutra tonalidade da mesma gama. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados dos paramentos.

#### b) Carpintería.

A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendando, por orde de importancia, as seguintes cores: ocre, verdes, brancos, roxos ou azuis.

Prohíbese a cor negra nos materiais de defensa en balcóns, miradoiros e semellantes.

## 6.4. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

1. Pódense delimitar ámbitos de solo urbano non consolidado en diversas situacións: os que xa teñan un planeamento en redacción ou xa aprobado (nestes dous casos regularanse segundo o indicado no capítulo 3.4 da normativa) antes da entrada en vigor do presente IOP, e o resto sen tramitación iniciada serán ámbitos de planeamento remitido, que se regulan nos seguintes artigos.

### 6.4.1. ÁMBITOS DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR).

1. Os ámbitos de solo urbano non consolidado delimitados aos efectos do seu desenvolvemento a través de Plans Especiais de Reforma Interior, recóllense no IOP como APR nos planos de Clasificación Xeral do Solo, escala 1:5.000 e, no seu caso nos de Ordenación Pormenorizada a escala 1:1.000 e 1:2.000.

2. Cada Área de Planeamento Remitido conta cunha ficha individualizada, que forma parte do Documento de Xestión, coas características definidas no artigo 3.2.2.

3. As determinacións sinaladas en cada ficha para as diferentes APR terán carácter vinculante en todos os aspectos relativos ás determinacións substantivas do ámbito (as recollidas nos puntos 0 a 9 e o 11 do esquema de ficha detallado no artigo 3.2.2), e terán carácter complementario orientativo as recollidas nos puntos 10 e 12 da citada ficha. O planeamento de desenvolvemento deberá en todo caso, xustificar a variación daquelas determinacións que teñan só o carácter orientativo.

4. Aos efectos de cumprir as demandas da *LCIG*, nos sectores con usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan maioritarios, establececese unha reserva mínima para uso comercial do 15% da edificabilidade total cando se trata de ordenanzas intensivas, e do 5% cando se trata de ordenanzas extensivas, que con carácter xeral non se indicará nas fichas de cada ámbito por non ser este un uso global, sendo un uso compatible dentro do uso global residencial, a desenvolverse conxuntamente nas mesmas edificacións.

### 6.4.2. ORDENANZAS DE REFERENCIA.

1. Os Plans Especiais de Reforma Interior, ou planeamentos que no seu caso corresponda, que se redacten en desenvolvemento do presente IOP, deberán cumprir as determinacións de cada APR relativas á Ordenanza de Referencia.

2. A estes efectos, parte do conxunto das Ordenanzas de Referencia vén constituído polas propias ordenanzas establecidas na presente Normativa Urbanística para a ordenación do solo urbano consolidado. No entanto, tamén poderase considerar –no seu caso– a previsión de novas referencias tipolóxicas a introducir no ámbito abranguido polas áreas de reparto.

3. Das citadas no punto anterior, consideraranse como Ordenanzas de Referencia principal as seguintes:

- Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón ou "manzana" (EC).
- Ordenanza 2 de edificación intensiva en bloque aberto (EA).
- Ordenanza 4 de edificación industrial (EI).



- Ordenanza 6 de edificación extensiva (EE).
- Ordenanza 7 edificación terciaria (ET).

4. Os planeamentos respectarán as Ordenanzas de Referencia nos contidos que se desenvolven nos artigos seguintes, sendo determinacións obrigatorias as seguintes:

- Na ordenación residencial en cuarteirón ou "manzana", Ordenanza de referencia nº 1, deberá cumprirse o apartado referente ás Condicións de Volume (sobre todo as de fondo e altura) e a obrigatoriedade de acaroarse ás medianeiras existentes.
- Na ordenación residencial en bloque aberto, Ordenanza de referencia nº 2, deberá cumprirse o apartado referente ás Condicións de Posición.
- Na ordenación residencial extensiva, Ordenanza de referencia nº 6, deberán cumprirse as condicións de parcelamento e recuados.
- Nas edificacións correspondentes a usos terciarios, Ordenanza de referencia nº 7, non se establecen condicións, podendo cada planeamento que conteña ordenación detallada establecer as condicións que determine, aínda que deberá cumprir a posición das edificacións en relación á altura da edificación e aos lindeiros ou eixes das rúas segundo a Ordenanza nº 7 de referencia.

5. Dende o marco normativo establecido polo IOP, non serán esixibles outras determinacións particulares que as establecidas nas Ordenanzas de Referencia, se ben os planeamentos que conteñan a ordenación detallada poderán incorporar aqueloutras determinacións que lles sexa conveniente.

## TITULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

### 7.1. DISPOSICIÓN XERAIS PARA O SOLO DE NÚCLEO RURAL.

1. O réxime do solo dos núcleos rurais axustarase ao disposto no art. 24 da *LSG*, segundo vén recollido no Título II da presente Normativa. O seu desenvolvemento e execución axustarase ao disposto na *LSG*, e no Título III da presente Normativa.
2. Os tipos básicos de actuacións posibles para o desenvolvemento dos núcleos rurais son as seguintes:
  - Actuacións directas. Permiten a realización de actuacións directamente mediante licenza. As actuacións directas regúlanse no capítulo 7.2 da presente Normativa.
  - Actuacións de planeamento e xestión. Requiren da previa redacción dos instrumentos previstos na presente normativa e na *LSG*. Estas actuacións regúlanse no capítulo 7.4 da presente normativa.
3. O réxime xeral de usos en solo de núcleo rural é o que determinan os artigos 25 e 26 da *LSG*, coas condicións particulares recollidas na presente Normativa.

### 7.2. CONDICIÓN XERAIS PARA AS ACTUACIÓNS DIRECTAS.

Os propietarios de solo en áreas con ordenanza de aplicación directa (NRT e NRC) establecidas nos Planos de Ordenación do IOP nas que estean fixadas todas as determinacións necesarias, teñen dereito ao seu uso e edificación respectando as condicións, tanto xerais como particulares, establecidas no presente Título.

#### 7.2.1. RÉXIME XERAL DE ACTUACIÓN E USOS.

1. Complementariamente ao réxime xeral de usos da *LSG*, o presente IOP engade as condicións particulares recollidas nos seguintes puntos.
2. No referente as actuacións admisibles nos núcleos rurais delimitados, permitiranse logo da licenza municipal, sen necesidade de autorización autonómica previa e axustándose con carácter xeral ao disposto no Art. 29º da *LSG* (salvo as excepcións que se citan) e á presente normativa, as seguintes actuacións.
  - a) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes, sempre que non supoñan alteración das características esenciais ou da tipoloxía do edificio.
  - b) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas na presente normativa e na *LSG*.
  - c) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da *LSG*.
  - d) Queda prohibido o derrubamento ou demolición das construcións existentes (sobre todo as tradicionais), agás nos supostos establecidos no Artigo 26 da *LSG*.

#### 7.2.1.1. Regulación dos usos compatibles.

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorias 1ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorias 2ª, 3ª e 4ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categoría 1ª e 2ª.

- **Oficinas.** Categoría única (5ª).

- **Recreativo e Reunión.** Categoría 9ª.



## INDUSTRIAL:

- Categoría 1ª e 2ª situación B.

## DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categoría 15ª. Admítense excepcionalmente os de Categoría 16ª e 17ª xa existentes e as ampliacións que xa se preveen ou grafitan neste IOP.
- **Servizos Públicos.** Categorías 20ª e 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª e 2ª.

AGROPECUARIO. Categoría 1ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

## TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:

- **Rede Viaria.** Todas as categorías.
- **Servizos Públicos.** Categoría 7ª. Admítense excepcionalmente os de Categoría 6ª xa existentes.

## 7.2.2. CONDICIÓN XERAIS DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN.

As condicións tipolóxicas da edificación aplicaranse conforme ás condicións de *Protección xeral das edificacións e condicións tipolóxicas* fixadas no artigo 4.7.10 da presente normativa e para cada zona de Ordenanza específica, en consonancia coas limitacións especiais que establecen os artigos 24 e 91 da LSG.

A este respecto as condicións do artigo 4.7.10 da presente normativa serán de aplicación obrigada nas zonas tradicionais dos núcleos e en todas as edificacións de orixe e tipoloxía tradicional dos núcleos rurais (aínda que se sitúen fóra das zonas tradicionais), e serán de referencia preferente (en caso de non cumprir as condicións sinaladas deberase xustificar o emprego doutras que respecten e se adapten ao seu contorno) no resto de zonas ou edificacións dos núcleos rurais.

No que respecta as condicións básicas de edificación nos elementos catalogados e nas zonas de protección, deberase xustificar a proposta adoptada en relación as referencias morfolóxicas, tipolóxicas e construtivas das construcións tradicionais.

Ademais, establécense con carácter xeral, as seguintes condicións de carácter xeral aplicables a todas as ordenanzas:

**- Sistema de ordenación.**

A edificación será exenta, apareada ou acaroada (nos dous últimos casos, mercé a proxecto conxunto – se é que se permiten estas tipoloxías na ordenanza aplicable, e nas condicións que alí se sinalen-) segundo o grao de ordenación permitido (que se establece nos planos para cada zona como segundo dígito da clave grafada, como superíndice despois do código de ordenanza – T para as zonas tradicionais e C para as comúns-); e tamén se permitirá aquela que se poida apoiar en medianeiras ou paredes cegas existentes, se a ordenanza aplicable o permite (nas condicións que alí se sinalen).

Establécense catro graos ou intensidades de ordenación en función das tipoloxías a implantar:

	Carácter	Tipoloxía característica	Tipoloxías admitidas
Grao 1:	Extradenso	Acaroada	exenta ou apareada
Grao 2:	Denso	Apareada	Exenta
Grao 3:	Normal	Exenta	
Grao 4:	Extenso	Exenta	

### - Parámetros básicos dependentes do grao (parcela, edificabilidade, ocupación, fronte):

Establécense varios tipos de parámetros segundo o grao ou intensidade establecida, dependendo da súa situación nos distintos tipos de núcleos e do tipo de edificación que se poida construír nela (sempre que se permitan estas tipoloxías na ordenanza ou tipo de núcleo aplicable, e nas condicións que alí se sinalen).

	Tipoloxía característica	Parcela neta mínima (m <sup>2</sup> )	Edificabilidade máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)	Fronte mínima (m <sup>2</sup> )
Grao 1:	Acaroadada	300	0,5	60	6 <sup>9</sup>
Grao 2:	Apareada	600	0,35	40	9
Grao 3:	Exenta	800	0,25	25	12
Grao 4:	Exenta	1.000	0,2	20	15

Poderase admitir a edificación en **parcelas** inferiores a mínima (pero co límite de que debe permitir a construción dunha vivenda mínima segundo a *NHV* e cunha diferenza a baixa non superior a un sexto da dimensión desa parcela mínima aplicable segundo o cadro anterior), sempre e cando estean xa construídas as parcelas medianeiras. Non se esixe parcela mínima naquelas que xa estean edificadas vivendas tradicionais, sempre que se manteña a dita edificación.

Poderase admitir a edificación con **ocupación** superior a máxima (pero cunha diferenza á alza non superior a un cuarto da ocupación máxima aplicable segundo o cadro anterior), para as parcelas inferiores a mínima que cumpran as condicións excepcionais de parcela do parágrafo anterior. A ocupación nas parcelas xa edificadas con vivendas tradicionais poderá ser como máximo a da edificación existente, se excede dos parámetros citados, sempre que se manteña a dita edificación, e sen posibilidades de ampliación de volume. Aos efectos da ocupación computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cubertos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da rehabilitación ou renovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da rehabilitación ou renovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes e que non podendo cumprir tal condición, deberán respectar o resto dos parámetros definidos.

No caso de que se procedese á reestruturación dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a dita **edificabilidade** aínda que se supere a aquí establecida, sempre e cando non se desvirtúen os valores inherentes á vella edificación. A efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares que superen os 30 m<sup>2</sup> en planta ou de menor superficie que acaden alturas superiores aos 3 metros. En calquera caso, estas edificacións auxiliares computarán a efectos de ocupación da parcela.

Ás parcelas resultantes dos parcelamentos urbanísticos aprobados polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do IOP non lles será de aplicación a edificabilidade establecida de modo xeral, sempre que a edificación bruta xeral aplicada ao conxunto da parcela matriz non exceda da aquí fixada en cada caso. En calquera caso a edificabilidade aplicada ás unidades reparceladas terá que ser inferior a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A respecto da **fronte de parcela** poderá autorizarse a edificación naquelas parcelas cunha fronte menor aos establecidos no cadro anterior, sempre que non procedan de segregacións posteriores á aprobación do presente IOP, se atopen entre parcelas xa edificadas e se respecte o resto dos parámetros aquí establecidos.

As edificacións existentes nos núcleos rurais a entrada en vigor do IOP (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente IOP) en que o incumprimento do IOP (a respecto do aquí regulado, ou nos artigos 3.4.8.1 ou 3.4.8.2) sexa só polas condicións establecidas no presente apartado (ou conxuntamente con algunha outra excepción similar que se contemple nas presentes condicións xerais ou na ordenanza aplicable), non se entenderán fóra de ordenación por estas circunstancias.

### - Parcela edificable.

Para que unha parcela sexa edificable nos núcleos rurais, deberá cumprir (ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores de Sistema de ordenación e Parámetros básicos) as condicións sinaladas en concreto para os núcleos rurais a tal efecto nas definicións dos apartados 4.2.5 e 4.2.6 (e sen incorrer nas do 4.2.7) da presente Normativa.

<sup>9</sup> Nas parcelas extremas de cada grupo aplicaranse a estes efectos as condicións de tipoloxía apareada.

### - Aliñacións e peches.

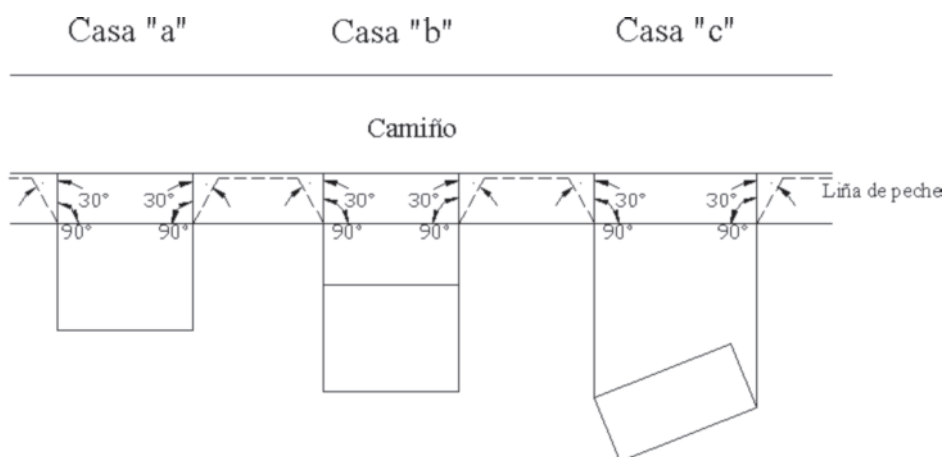
As aliñacións aparecen grafitadas nos planos de ordenación dos núcleos a escala 1/ 2.000 (ou 1:1.000 no seu caso), e son as que marcan a liña para poder realizar os peches de parcela.

Os peches de parcela se regulan para os núcleos rurais no punto B.2 do art. 4.2.3 da presente normativa, atendendo especialmente nesta clase de solo (e sobre todo nas zonas tradicionais do núcleo ou en parcelas que albergan edificacións tradicionais) as condicións tipolóxicas e paisaxísticas do apartado 5.4.15 que incidan na súa formalización e construción.

No caso de ser necesaria a ampliación dos viarios existentes, non se perderá o carácter tradicional que puidesen ter estes rueiros, conservando os elementos e/ou as tipoloxías construtivas ou calidades espaciais que tivesen. En ningún caso se poderán planear ampliacións de camiños que afecten elementos protexidos de interese etnográfico (hórreos, palleiras, ...), muros tradicionais, noiros ou camiños que se atopen en contornos de protección doutros elementos protexidos.

Ademais, segundo indicaba o informe da D.X. de Infraestruturas da CMATI sobre o PXOM 2012, nas zonas comúns dos núcleos rurais de Caldeleñas e Abedes, nos seus frontes ás estradas autonómicas OU-113 e OU-310, prohibense os novos accesos directos a estas estradas, debendo realizarse estes a través dos xa existentes e dos viarios alternativos existentes ou os de nova creación previstos polo planeamento.

Cando se constrúa unha nova edificación, en rúas de menos de 8 m. de ancho a liña de peche, na proxección da fachada que dea fronte á vía ou espazo público, deixará libre un recuado -resío- dun mínimo de 3 m. de profundidade, e unha lonxitude mínima superior a proxección da edificación sobre a liña da aliñación, tal coma se reflicte no seguinte gráfico:



### - Rasantes.

Coma regra xeral serán as actuais das vías ás que dea fronte a parcela. A este respecto, calquera alteración do terreo para acomoda-la edificación terá de axustarse as seguintes condicións:

- Cando a vía á que dea fronte estea sen pavimentar acaidamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por riba da rasante actual da vía.
- Os movementos de terras e os muros de contención que sexan necesarios coma consecuencia das alteracións topográficas para acomodar a edificación á rasante das vías ou para ordenar internamente a parcela, axustaranse ás limitacións recollidas no artigo 5.3.2 para o grupo 1.
- As támaras producidas despois de modificar a pendente natural do terreo non excederán do 50 % da dita pendente.

### - Situación da edificación.

As edificacións exentas poderán situarse libremente dentro da parcela, sempre que se localice a fachada principal dentro da franxa comprendida entre os primeiros 4 a 12 metros (a non ser que se indique outra cousa na ordenanza específica, ou en xustificadas casos de insuficiencia de fondo da parcela, cando se fixa unha liña de edificación a menor distancia no IOP ou calquera outra circunstancia xustificada que obrigue a revisar estas distancias), medidos dende a aliñación, tal e como se define esta na presente Norma. No caso de existir aliñacións consolidadas da edificación en zonas orixinarias ou densas dos núcleos que

non cumpran a condición anterior, poderase manter esa aliñación consolidada para as novas edificacións situadas nos intersticios entre edificacións existentes.

Nos contornos de protección de elementos catalogados será preciso axustar as condicións de posición e situación da nova edificación (fondos, recuados a vías e laterais ou fondos) á das edificacións tradicionais existentes (sobre todo se conforman liñas homoxéneas xa consolidadas).

#### **- Recuados ou separación a lindeiros.**

As edificacións exentas ou as acaroadas no seu lado libre, recuarán das lindes, polo menos 3 metros. A distancia do recuado mínimo terá que ser respectada por toda a edificación (voadizos, aleiros, alpendres, etc.), admitíndose que os aleiros poidan ocupar ese espazo se cumpren as condicións do art. 4.3.8. Con todo, permitirase o arrimo ás lindes laterais, e sen prexuízo a terceiros, daquelas edificacións auxiliares que non acaden os 3 metros de altura, se se sitúan exentas verbo da edificación principal e se sitúan na parte posterior da parcela.

No caso de existiren xa medianeiras nalgunha das parcelas laterais será forzoso tapalas mercé ao correspondente arrimo da edificación ou escamoteala con arborado tépedo ou con calquera outro procedemento que evite a permanencia do impacto.

#### **- Superficie máxima edificable.**

Non se poderán construír novas edificacións que excedan os 300 m<sup>2</sup> para o uso principal. Neste cómputo non se entenderán incluídas as edificacións complementarias.

Exceptúase desta limitación de superficie ao uso hoteleiro, cuxa construción (cando se pretendan exceder dos 300 m<sup>2</sup> indicados) esixirá a realización e aprobación con carácter previo dun Plan Especial (sempre e cando se trate de nova edificación ou ampliación de edificacións existentes, excluíndose por tanto desta obriga aos establecementos de turismo rural en edificacións preexistentes que non se vaian a aumentar de tamaño). De tódolos xeitos non se permitirán edificios dedicados a este uso hoteleiro que excedan os 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **- Altura máxima.**

A altura máxima da edificación medirase segundo o establecido no artigo 4.3.4, no punto medio das fachadas, establecéndose un máximo de dúas plantas (Planta Baixa + Planta Alta), sen que supere unha altura de 7 metros, pero no punto máis desfavorable dos seus paramentos exteriores, dende a rasante do terreo (AMP), non poderá superar os 8 m.

Nos contornos de protección de elementos catalogados será preciso axustar a altura da nova edificación á das edificacións tradicionais existentes (aínda que como mínimo deberán acadarse as alturas esixidas por habitabilidade nas *NHV*), sobre todo se as novas edificacións van a acaroarse a elas.

#### **Cubertas e aproveitamento baixo cuberta.**

Serán de aplicación as condicións xerais do artigo 4.3.5, salvo as especificidades que se sinalan a continuación:

- Por riba da envolvente máxima que se ten determinado nas condicións xerais do artigo 4.3.5 (coas especificidades que no presente artigo se establecen), incluídos os planos de cubertas, non se permitirán outras construcións que non sexan os elementos de cuberta ou instalacións técnicas (antenas, chemineas, etc.). No caso das edificacións tradicionais existentes permítense manter aqueles elementos tipolóxicos da zona (pinchos en testeiros, etc.) que xa existan na edificación, sempre que sexan de tipoloxía tradicional, aínda que excedan a altura máxima aquí establecida (cun límite de exceso do 25 % da altura máxima establecida).
- A altura máxima do cumio será de 3,60 metros.
- Poderase acadar unha pendente máxima de 35º.
- Non se permiten as cubertas planas, agás que se xustifique expresamente no proxecto, pero só nas zonas comúns dos núcleos.
- No caso de rehabilitación de vivendas tradicionais de baixa altura libre interior poderanse empregar solucións innovadoras para acadar a altura libre mínima esixida pola lexislación aplicable, sempre que non se desvirtúen os valores da edificación.



- Nos contornos de protección de elementos catalogados será preciso axustar as condicións de forma e tipoloxía das cubertas da nova edificación (augas, pendentes, tipos de aleiros e beirís, materiais de cobertura) á das edificacións tradicionais existentes (sobre todo se estas forman aliñacións homoxéneas xa consolidadas que conforman unha unidade de cuberta que se deberá manter).

#### **- Voos.**

Os únicos voos que se permiten son os que se dediquen a elementos tipolóxicos tradicionais como solainas, balcóns, galerías ou miradoiros, nas condicións establecidas nas ordenanzas xerais e nas particulares de núcleo, pero cun máximo de 0,80 m. de voo, e sempre que se garden os recuados establecidos, prohibíndose os voos pechados. En todo caso serán de aplicación as disposicións recollidas nas *NHV*.

#### **- Recuados mínimos das fosas sépticas.**

A parcela terá que ter unha disposición tal, que permita localizar a fosa séptica (no caso de que sexa necesaria por non existir canalizacións para a evacuación de augas residuais), gardando as seguintes distancias mínimas, sen prexuízo das disposicións vixentes na materia:

- 5 metros aos lindeiros.
- 2 metros á edificación principal.
- 25 metros a calquera pozo de captación de auga.

Exceptuaranse da esixencia de distancias mínimas aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación do IOP.

#### **- Esquemas interpretativos.**

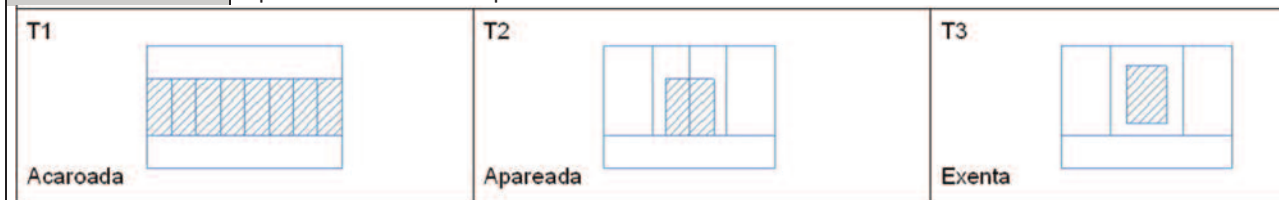
A meirande parte de todos estes parámetros edificatorios pode representarse esquematicamente para a súa mellor interpretación, e a tal efecto se teñen aglutinado os principais parámetros no seguinte cadro e no gráfico anexo, diferenciando entre as zonas de núcleo e graos aplicables.

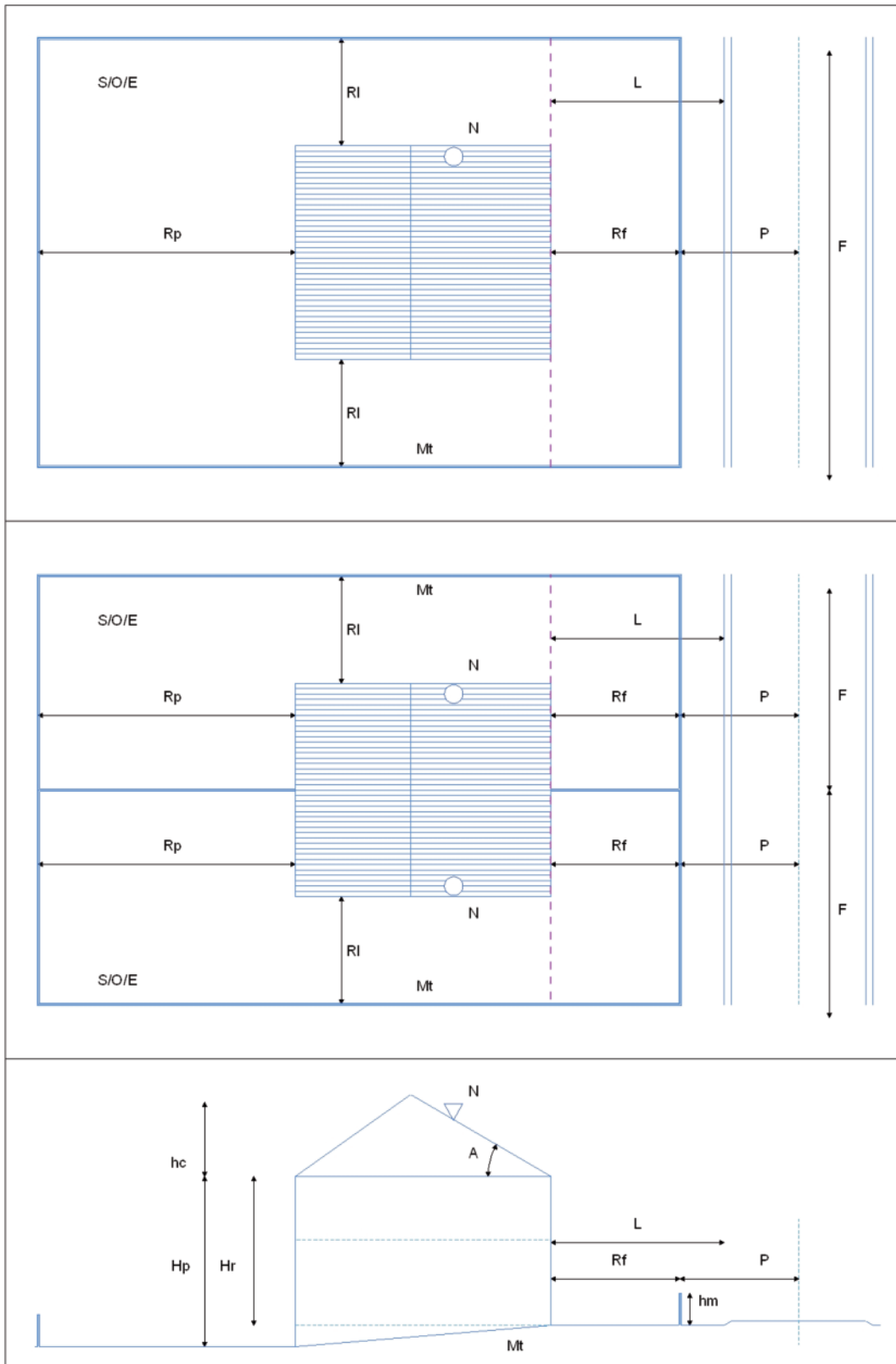


Núcleo Rural	Tradicional.	Común.			
Graos/Parámetros	1	1	2	3	4
F	6 m	6 m	9 m	12 m	15 m
S	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
E	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
O	60%	60%	40%	25%	20%
T	1/2/3	1/2/3	2/3	3	3
L					
Viario supramunicipal	En xeral a establecida na lexislación sectorial de aplicación, ou a menor distancia (sempre que esté autorizada para este plan e se grafite nos planos de ordenación).				
Viario Local	Poderá manterse sobre as aliñacións total ou parcialmente consolidadas naqueles casos que se permitan edificacións acaroadas ou apareadas. No caso de vivendas exentas a situación na parcela será libre, sempre que se manteña a fachada principal na franxa de entre 4 e 12 m dende o peche da parcela (P).				
P					
Viario supramunicipal	En xeral a establecida na lexislación sectorial de aplicación, ou a menor distancia (sempre que esté autorizada para este plan e se grafite nos planos de ordenación).				
Viario Local	Será a recollida como aliñacións nos planos de ordenación.				
Rf	Para o caso de vivendas acaroadas ou apareadas poderá ser 0, posibilitando a construción sobre as aliñacións, e no caso de vivendas unifamiliares $P+4 \leq Rf \leq P+12$ .				
Rl	3 m (no caso das acaroadas, isto aplicarase ao borde de parcela libre de edificación).				
Rp	3 m.				
hm	$1,50 \text{ m} \leq hm \leq 2,00 \text{ m}$ (4.2.3.B.2)				
Hr	7 m.				
Hp	8 m.				
hc	3,60 m				
A	35º				
N	(Ver apartado 4.7.10.2 Punto 8)				
Mt	(Ver apartado 5.3.2 Grupo 1)				

## Parámetros:

F:	Fronte de parcela	E:	Edificabilidade.
S:	Superficie mínima da parcela edificable.	O:	Ocupación máxima permitida na parcela.
L:	Liña de edificación.	P:	Liña de peche (aliñación oficial).
Rf:	Retranqueo frontal.	hm:	Altura do peche.
Rl:	Retranqueo lateral.	Mt:	Limitación aos movementos de terras.
Rp:	Retranqueo posterior.	hc:	Altura máxima do cumio.
Hr:	Altura máxima sobre rasante (AMR).	A:	Pendente máxima da cuberta.
Hp:	Altura máxima permitida na parcela (AMP).	N:	Número de augas permitidas na cuberta.
T:	Tipoloxías edificatorias permitidas.		





### 7.2.3. CONDICIÓN XERAIS DOS ESPAZOS PÚBLICOS OU COMUNITARIOS.

No acondicionamento dos espazos públicos ou comunitarios dos núcleos rurais serán de especial aplicación as condicións e os procedementos establecidos nos artigos 5.4.9, 5.4.10, 4.7.10.1 e 5.4.13 da presente Normativa, co obxecto de manter e recuperar a identidade, a simboloxía, as preexistencias e o significado destes espazos para os seus habitantes, potenciando o seu uso e reafirmando a identidade dos núcleos e dos seus moradores.

### 7.2.4. CONDICIÓN ESPECIAIS PARA OS NÚCLEOS DO CAMIÑO DE SANTIAGO.

Nos núcleos polos que pasa o Camiño de Santiago, para aproximarse as condicións de protección establecidas pola lexislación específica que lle é de aplicación a este singular elemento cultural (LPCG), atenderase especialmente nestes núcleos (pero sobre todo no ámbito de protección do Camiño que determinan as citadas leis) ao cumprimento das condicións do artigo anterior nos espazos públicos ou comunitarios, mais tamén no resto de espazos privados se recollerán todas as condicións específicas necesarias (serán de especial aplicación as condicións e os procedementos establecidos nos artigos 5.4.11, 5.4.12, 5.4.13, 5.4.14 e 5.4.15 da presente Normativa), mais tamén (e con carácter xeral) as condicións necesarias (sobre todo a preservación das preexistencias e as tipoloxías tradicionais, coidando que as novas actuacións e edificacións sexan congruentes con elas) para atender a obriga de preservar os seus valores tradicionais, parcelamento, peches, arborado, fontes e elementos da auga, camiños, volumes, alturas, forma de ocós, cubertas e beirís e o rexeitamento daquelas outras actuacións que menoscaben a apreciación do ben dentro do contorno.

A tal efecto serán de especial aplicación con carácter xeral as condicións establecidas no apartado 4.7 e máis en concreto o establecido no artigo 4.7.10 e nos seus subartigos, e en concreto no ámbito de protección do Camiño que determinan as citadas leis serán de aplicación a todas as edificacións as condicións tipolóxicas estritas que se establecen na presente Normativa para as edificacións tradicionais.

Tamén quedará protexido con carácter xeral o arborado existente dentro destes núcleos, e sobre todo as ringleiras de árbores que delimiten ou flanqueen os camiños ou os que separan fincas, e os árbores singulares ou senlleiros. Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellería de Cultura e Turismo en aplicación do establecido na LPCG.

Nestes núcleos, as novas redes de servizos como as liñas eléctricas terán que ser soterradas e estableceranse condicións para as obras de conservación de maneira que os tendidos aéreos existentes vaian soterrándose progresivamente, tal e como se indica no artigo 4.9.2.

## 7.3. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Segundo o artigo 23.3 da LSG, delimitáanse no IOP varios dos tres tipos de núcleo establecidos, que se regularán por graos que se definen nas condicións xerais de ordenación e edificación, e polas condicións específicas que se contemplan nas seguintes ordenanzas:

- Os **núcleos rurais tradicionais** (ou as zonas con esa tipoloxía de núcleo) regúlanse por unha única ordenanza con esa mesma denominación e polos graos que se definen nos planos.
- Os **núcleos comúns** (ou as zonas con esa tipoloxía de núcleo) regúlanse por unha única ordenanza con esa mesma denominación e polos graos que se definen nos planos.

Estas ordenanzas desenvólvense con detalle nos seguintes apartados.

### 7.3.1. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL (NRT).

#### 1. Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza a totalidade ou parte dos ámbitos das aldeas e lugares que conforman os asentamentos rurais primitivos con edificacións maioritariamente tradicionais que dispoñen xa de servizos urbanísticos e/ou se localizan en áreas consolidadas pola edificación en proporción superior ao 50%.

A delimitación figura grafitada nos planos de ordenación a Escala 1: 5.000, e 2.000 (ou 1.000 no seu caso).



## 2. Sistema de ordenación.

Establécese o sistema de ordenación segundo o parcelario e as condicións das tipoloxías edificatorias existentes na zona, asignando un grao de ordenanza de entre os establecidos na parte xeral das ordenanzas de núcleo rural. A edificación será exenta ou apareada; neste último caso, sempre que se ampare con proxecto conxunto. Excepcionalmente poderase permitir a edificación acaroadada a medianeira(s) xa existente(s). Co mesmo carácter excepcional permitirase a edificación entre medianeiras (ou en feira) para completar tramos xa consolidados con esta tipoloxía, se o grao aplicable o permite. Esta excepción será aplicable exclusivamente na marxe da vía que reúna as condicións de consolidación esixidas. A estes efectos consideraranse na tipoloxía de edificación entre *medianeiras en feira*, aqueles tramos de vías comprendidos entre dúas interseccións viarias que aparezan edificados, polo menos, en 2/3 da súa lonxitude.

## 3. Condicións básicas da edificación non especificadas nas xerais:

- <b>Graos admisibles:</b>	Admítense todos os graos definidos, que se establecen pormiudadamente por zonas homoxéneas nos planos de ordenación.
- <b>Acaroados:</b>	No caso de existir xa unha ou dúas medianeiras nos laterais, permitirase acaroar a elas. Permitirase igualmente arrimar dúas novas edificacións en parcelas contiguas, sempre que se amparen nun proxecto conxunto, de xeito que non queden medianeiras á vista e manténdose os recuamentos previstos ao resto dos lindeiros e fronte, e sen superar o número de tres cun mesmo proxecto.
- <b>Parcelamentos:</b>	Permitiranse as parcelamentos de propiedades aínda que se deberán observar e cumprir as limitacións recollidas tanto no artigo 26.1 b) da LSG como no 3.3.5 da presente normativa.

### 7.3.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL COMÚN (NRC).

#### 1. Definición e ámbito.

Comprende o espazo de aplicación desta Ordenanza os terreos da parte ou da totalidade dos núcleos de poboación que non acadan as condicións que a LSG establece para os núcleos rurais tradicionais, e neles se dá, basicamente, o uso de vivenda unifamiliar, exenta ou con algún tipo de acaroadado, sobre do viario de relación existente, ou aquel que se prevé no planeamento, conforme aos criterios inspiradores da ordenación, e os que sinala a LSG. Estas zonas ou espazos deberán acadar unha consolidación pola edificación de proporción superior a un terzo (1/3).

A delimitación figura grafitada nos planos de ordenación a Escala 1:5.000 e 2.000 (ou 1:1.000 no seu caso).

#### 2. Sistema de ordenación.

Establécese o sistema de ordenación segundo o parcelario e as condicións das tipoloxías edificatorias existentes na zona, asignando un grao de ordenanza de entre os establecidos na parte xeral das ordenanzas de núcleo rural. A edificación será preferentemente exenta; e tamén se permitirá aquela que se poida apoiar en medianeiras ou paredes cegas existentes, (e excepcionalmente apareada mercé a proxecto conxunto, se o planeamento e o grao aplicable o permite).

#### 3. Condicións básicas particulares da edificación non especificadas nas xerais:

- <b>Graos admisibles:</b>	Admítense todos os graos definidos, que se establecen pormiudadamente por zonas homoxéneas nos planos de ordenación.
- <b>Acaroados:</b>	No caso de existir xa unha ou dúas medianeiras nos laterais, permitirase acaroar a elas. Permitirase excepcionalmente o acaroadado (cada 2) de vivendas (se non se dá a circunstancia citada anterior) cando se ampare a solicitude de licenza cun proxecto conxunto, e sempre que non queden medianeiras á vista e manténdose os recuamentos previstos ao resto dos lindeiros e fronte.
- <b>Parcelamentos:</b>	Permitiranse os parcelamentos de propiedades, aínda que se deberán observar e cumprir as limitacións recollidas tanto no artigo 26.1 b) da LSG como no 3.3.5 da presente normativa.



#### **7.4. CONDICIÓN XERAIS PARA AS ACTUACIÓNS DE PLANEAMENTO OU XESTIÓN.**

1. As actuacións que non se poidan executar mediante actuacións directas con licenza (reguladas no capítulo 7.2 da presente normativa) consideraranse incluídas no presente grupo de actuacións, nas que será preceptiva a realización de procesos de planeamento e/ou xestión.
2. Consideraranse incluídas no presente grupo de actuacións as que citaremos de seguido:
  - As actuacións non directas que se sinalan no punto 2 do artigo 3.1.1 da presente Normativa, que deberán someterse ao instrumento correspondente da xestión por requirir procesos deste tipo.
  - A necesidade de redacción dun Plan Especial de Protección polos singulares valores do núcleo.
3. Consideraranse de aplicación con carácter xeral no presente grupo de actuacións as condicións sinaladas no capítulo 7.2 que lle poidan ser de aplicación (agás que se xustifiquen outras máis precisas no correspondente instrumento de planeamento e/ou xestión) e as establecidas na LSG.



## TITULO VIII: CATALOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO.

### 8.1. CONDICIÓN DE ACTUALIZACIÓN E MODIFICACIÓN DO CATÁLOGO VIXENTE.

O Plan básico autonómico (PBA) ten recollido a meirande parte (364) dos elementos catalogados no anulado PXOM de 2012.

En calquera caso, o artigo 86 da LMFAO e o artigo 31.4 da LPCG establecen que se mantén a validez do Catálogo do PXOM 2012, por tanto a aprobación do IOP non afectará á protección do Patrimonio Cultural do Concello de Verín, dado que se manteñen vixentes as proteccións de tódolos elementos catalogados recollidos no Catálogo de protección do PXOM de 2012 e os seus respectivos contornos de protección, pero aínda así, e por petición expresa do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural no procedemento de AAE, o IOP vai a actualizar a regulación do citado Catálogo para adaptalo a nova lexislación (sobre todo a patrimonial), pero dado que o presente IOP só ten competencias sobre o seu ámbito territorial, só se reformularán as fichas dos elementos catalogados incluídos no seu ámbito, ou daqueles que aínda estando situados fora del, o seu contorno de protección afecte ao ámbito do IOP. O resto de elementos do citado Catálogo manterán as súas fichas orixinais, incorporadas do PXOM anulado, considerándose aplicables conxuntamente coas NSP vixentes.

Ademais, procedese a modificar o grao de protección do inmovible que figura na ficha A-125 do catálogo (en aplicación da Sentenza número 135/2015, do 5 de marzo, e ademais pertencente a un elemento situado dentro do ámbito do IOP), ao grao de protección ambiental, ficha modificada que se considerará anexada (substituíndo a anterior) ao citado Catálogo municipal vixente (que se vai a adaptar polo IOP para as situadas no seu ámbito).

### 8.2. CONDICIÓN BÁSICAS.

As condicións que establece o presente catálogo contemplan por regra xeral unha protección cunhas condicións específicas que se suman ás doutras clasificacións, categorías de solo ou ordenanzas (e mesmo a outros planeamentos municipais, pois neste caso fora do límite do ámbito do IOP, cando se aprobe este, van a rexer en exclusividade as NSP de 1986, actualmente vixentes en todo o termo municipal) ás que están suxeitas as edificacións ou predios incluídos nos ámbitos desta protección, establecéndose dous ámbitos diferenciados regulados por condicións específicas:

- Condicións xerais para os elementos do **Patrimonio Arquitectónico e etnográfico** que se catalogan, dedicadas a todos os elementos de interese desta natureza que merecen ser conservados.
- Condicións específicas para o **Patrimonio Arqueolóxico**, dedicada a todos os xacementos e achados soltos de natureza arqueolóxica.

Será normativa aplicable de obrigado cumprimento en todo o que non se atope especificamente incluído no presente IOP, a seguinte:

- Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español (en diante *LPH*).
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (en diante *LPCG*).
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.
- Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, a conservación e a mellora dos ríos galegos.
- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección dos castelos españois.
- Decreto 449/1973, de 22 de febreiro, de protección de "*hórreos e cabazos*" antigos existentes en Asturias e Galicia.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza e cruces do termo e pezas similares de interese histórico-artístico.
- Decreto 917/1967, de 20 de abril, polo que se ditan normas sobre publicidade exterior.
- Decreto 199/1997 do 10 de xullo, da Xunta de Galicia, que rexe a actividade arqueolóxica na C.A. de Galicia.
- Decreto 67/2007, do 22 de marzo, polo que se regula o Catálogo Galego de árbores Senlleiras.

### 8.3. ANTECEDENTES DO CATALOGO.

Nun contexto de declaración xenérica, terán a consideración de Bens de Interese Cultural (BIC) pola disposición adicional segunda da lei 16/85, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español os elementos regulados polas seguintes disposicións:

- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, recóllense por defecto os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos.
- Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, “cabazos”, “cabaceiros” e “canastros” de máis de 100 anos de antigüidade.
- Os gravados rupestres están declarados BIC de xeito xenérico polo artigo 40.2 da Lei 16/1985, así como os petróglifos recollidos no Decreto 3742/1974, cos números 40 a 43, declarados monumento histórico-artístico.
- Así mesmo protéxense os restos de castelos e torres aos que se refire o decreto de 22 de abril de 1949, sexa cal for o seu estado de conservación.

En Verín non existen elementos BIC declarados individualmente. Non embargantes o art. 40.2 da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español declara Bens de Interese Cultural todos os “lugares que conteñan manifestacións de arte rupestre”, unha manifestación patrimonial que está representada no termo municipal.

O Plan básico autonómico (PBA) ten recollido a meirande parte (364) dos elementos catalogados no anulado PXOM de 2012, aínda que o artigo 86 da LMFAO e o artigo 31.4 da LPCG establecen que se mantén a validez do Catálogo do PXOM 2012, por tanto se manteñen vixentes as proteccións de tódolos elementos catalogados recollidos no Catálogo de protección do PXOM de 2012.

### 8.4. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL.

O catálogo do IOP recollerá a clasificación que a *Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia* (en diante *LPCG*) define no seu réxime de protección e conservación dos bens do patrimonio cultural de Galicia -artigo 8- establecendo dous categorías de protección:

1 BENS DE INTERESE CULTURAL (BIC), que son os bens mobles, inmobles e inmateriais máis destacados do patrimonio cultural de Galicia, declarados mediante decreto da Xunta de Galicia logo da incoación do oportuno expediente. Nesta categoría inclúense os cruceiros, cruces de termo e outras pezas de análoga índole con antigüidade de máis de cen anos, contemplados no *decreto 571/1963 do 14 de marzo*, e os hórreos ou cabazos con antigüidade de máis de cen anos, no *decreto 449/1973 do 22 de febreiro*, todos eles considerados bens de interese cultural.

2. BENS CATALOGADOS: que son aqueles bens mobles, inmobles e inmateriais que sen chegar a ser declarados de interese cultural, posúan especial singularidade ou notable valor cultural.

O Catálogo do patrimonio cultural de Galicia o conforman os bens declarados de interese cultural (BIC) e os bens Catalogados. En virtude do disposto no artigo 30 da *LPCG*, os bens inmobles que se recollan individualmente singularizados nos instrumentos de planeamento urbanístico e ordenación do territorio forman parte do devandito Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia.

### 8.5. CONDICIÓNS XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO.

O criterio empregado para a elaboración do catálogo segue as directrices marcadas pola Lei 2/2016 do solo de Galicia coas modificacións derivadas das posteriores leis que a modificaron (en diante LSG), e a Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (*LPCG*).

#### Art.1- Ámbito e obxecto.

O catálogo municipal, que por aplicación do artigo 30 da *LPCG*, pasará a formar parte do Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia, fórmase desde o punto de vista arquitectónico e etnográfico, por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc., e conxuntos urbanos, lugares etnográficos, xardíns, parques, carballeiras, etc., que teñan valor artístico, histórico ou antropolóxico. Establecendo este IOP (por incorporación dos recollidos no PXOM 2012) unha



relación de edificios, elementos e conxuntos a protexer e/ou conservar por razóns urbanísticas en función do seu valor histórico, artístico, etnográfico ou medioambiental.

Os bens incluídos no catálogo, con independencia de ordenación que lles afecte, non quedarán en ningún caso suxeitos ao réxime de fóra de ordenación, sen prexuízo de que os engadidos que presenten & que os desvirtúen si queden fora de ordenación.

No relativo á protección do patrimonio cultural, ademais do presente nesta ordenanza, ateranse en todo o disposto pola *LPCG*, que ten por obxecto a protección, conservación, posta en valor, difusión e fomento do patrimonio cultural de Galicia, así como a súa investigación e transmisión ás xeracións futuras.

1.1.- Constitúen bens suxeitos a protección urbanística, de acordo coas determinacións da presente ordenanza e a *LPCG*, os seguintes:

- Os edificios e conxuntos de interese histórico, artístico, arquitectónico e lugares etnográficos, xardíns, parques, eiras, etc. que teñan valor artístico, histórico ou antropológico, reflectidos e identificados nos planos de ordenación e incluídos na relación de bens protexidos do presente IOP.
- Os restos de xacementos arqueolóxicos e achados soltos, reflectidos nos planos de ordenación e incluídos na relación do patrimonio arqueolóxico do presente IOP.
- As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, se é o caso, sexan catalogados polos organismos competentes en materia de patrimonio histórico, artístico e cultural.
- Os elementos illados, identificados ou non nos planos de ordenación que, polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido o seu interese histórico, artístico, etnográfico e cultural. Así pois, mediante o Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, “cabazos”, “cabaceiros” e “canastros” de máis de 100 anos de antigüidade, e mediante o Decreto 571/1963, do 14 de marzo, os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos. Tendo a consideración de Bens de Interese Cultural pola disposición adicional segunda da *LPH*. Así mesmo, protéxense os restos de castelos e torres aos que se refire o Decreto do 22 de abril de 1949, sexa cal fora o seu estado de conservación.

1.2.- Os bens obxecto de protección por esta ordenanza quedan incluídos no Catálogo de fichas complementario do presente IOP.

Os ditos bens figuran reflectidos graficamente e numerados nos planos de ordenación territorial a escala 1/5.000, e a 1/2.000 nos núcleos urbanos e nos núcleos rurais.

1.3.- Carácter aberto do Catálogo.

O catálogo ten a consideración de aberto e será susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancia do Concello ou ben do organismo competente da Consellería de Cultura. A proposta de inclusión de novos bens no Catálogo do IOP será ditaminado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, cuxo informe será preceptivo e vinculante. A inclusión de novos bens no Catálogo será tramitado como modificación ou alteración do IOP na redacción que deste procedemento dá a LSG.

En calquera caso pasarán a formar parte do Catálogo do IOP todos os elementos que causen alta no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia.

1.4.- Revisión ou modificación do Planeamento.

A revisión do planeamento e as súas modificacións, de acordo co artigo 83.5 da *LSG*, ou de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas, ordenanzas ou planeamento de desenvolvemento suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, e deberán ser informados pola Consellería de Cultura nos mesmos termos que o planeamento urbanístico xeral. Neste sentido, calquera baixa do Catálogo do IOP deberá ser tramitada expresamente como modificación puntual na redacción que deste precepto ofrece o art. 83 da *LSG*.

1.5.- A protección destes edificios e conxuntos vai encamiñada á súa conservación, aceptando a realización de determinadas obras en función das características do obxecto ou conxunto protexido, para o cal se establecen tres niveis de protección:

- a) Nivel I, Integral.
- b) Nivel II, Estructural.



## c) Nivel III, Ambiental.

1.6.- Para a protección do contorno dos bens protexidos, fíxose unha franxa ou entorno de protección (e no seu caso, unha zona de amortecemento), que se delimita nos planos de ordenación.

1.7.- Nos elementos catalogados e na súa contorna de protección, todos aqueles usos, construcións ou actuacións enumerados no artigo 142 da LSG e nos artigos 351 e 360 do RLSG, mentres non se redacte o planeamento especial correspondente, será precisa autorización da Consellería de Cultura, que terá carácter preceptivo e vinculante respecto ás condicións físicas que sexan requiridas para preservar o seu contorno e para garantir a harmonización coas características dos bens protexidos. Igualmente a tramitación do planeamento especial citado ou calquera outro de desenvolvemento do IOP que afecte a bens catalogados ou aos seus ámbitos de protección, así como as modificacións de aliñacións ou ampliación de camiños ou rúas e os Proxectos de Urbanización, requirirá do informe previo da Consellería de Cultura, que terá carácter preceptivo e vinculante.

Nos contornos protexidos será necesario manter a tipoloxía e morfoloxía dos núcleos, patios ou currais de entrada, pasais entre vivendas sobre o espazo público, corredores, escaleiras exteriores, galerías, patíns, muros, camiños, etc, conformadores do lugar.

Dentro destes contornos protexidos prohibense os novos tendidos aéreos de electricidade e telefonía.

1.7.- O réxime de informes ou autorizacións da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural nos ámbitos protexidos é o seguinte:

- Será necesario o informe nos casos establecidos nos artigos 34 (plans, programas e proxectos con incidencia sobre o territorio) e 52 (desprazamento excepcional de bens) da *LPCG*.
- Será necesaria autorización (regulada con carácter xeral no artigo 39 da *LPCG*) nos casos establecidos nos artigos 45 (contornos de protección, para as actuacións recollidas no seu punto 1), 47 (zonas de amortecemento, para as actuacións recollidas no seu punto 2), 65 (bens inmobles catalogados, nas condicións específicas sinaladas no artigo) e 96 (actividades arqueolóxicas) da *LPCG*.

1.8.- Con carácter xeral a ampliación ou reforma dos cemiterios ou camposantos nos adros ou nos ámbitos de protección das igrexas presentes no ámbito do IOP estará sometida a autorización da Consellería de Cultura.

1.9.- As zonas delimitadas como **fincas singulares** estarán sometidas ás limitacións que se establecen para o ben protexido que conteñen. O réxime urbanístico será o da zona onde se encadren, e non poderán ser divididas, parceladas ou segregadas, debendo manterse a configuración parcelaria da finca matriz. Tampouco poderán ser taladas as árbores que acollan, agás nos casos nos que exista autorización expresa e motivada da Consellería de Cultura.

## Art. 2- Definición xeral dos modelos de intervención e tipos de obra permitidos nos edificios.

Con carácter xeral as obras que se permitan nos edificios catalogados e nos seus ámbitos tenderán á súa conservación e posta en valor, quedando o seu uso subordinado a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación.

Aínda que nas fichas dos elementos ou nos tipos de obra non se indique concretamente, os elementos desconformes ou alleos ó elemento protexido que distorsionan a percepción ou os valores dos bens catalogados (engadidos, solucións tipolóxicas estrañas, materiais inaxeitados, rótulos ou toldos inapropiados, etc) deben tratar de ser eliminados sempre que as obras a realizar o permitan (sobre todo cando as obras requiridas para esas eliminacións sexan similares en nivel de intervención as que se pretendan realizar e non se afecten outras partes do edificio nas que non se pretenda ou non se poida intervir), e sobre todo se así o indican os informes municipais ou autonómicos preceptivos.

As intervencións nos bens materiais protexidos polo seu valor cultural ou, de ser o caso, no seu contorno de protección ou na súa zona de amortecemento clasifícanse nos tipos recollidos e definidos no Artigo 40 da *LPCG*.

a) Investigación:

b) Valorización:

c) Mantemento:

d) Conservación:

e) Consolidación:



- f) Restauración:
- g) Rehabilitación:
- h) Reestruturación:
- i) Ampliación:
- j) Reconstrución:

Os criterios de intervención nos bens serán os recollidos no Artigo 44 da *LPCG*.

### **Art. 3. Protección integral.**

A presente protección aplícase a aqueles bens de interese histórico, artístico, cultural ou etnográfico, con notables calidades arquitectónicas ou singulares de grande valor e rareza que aconsellan a súa conservación total, tanto interior como exterior respecto ao seu estado orixinal. A mesma protección atinxe aos monumentos declarados ou incoados, en base ao establecido na lexislación galega e estatal sobre patrimonio cultural.

Correspóndese con aqueles bens culturais insubstituíbles, que posúen valores obxectivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico ou tradicional, calquera que sexa o seu estado de conservación. Estes bens deberanse manter na súa integridade, tanto no que se refire aos seus elementos orixinais interiores como exteriores, prestando especial respecto ás súas características singulares e procurando a súa recuperación funcional e monumental, a través de todos os medios técnicos posibles.

#### **3.1.- Ámbito:**

Distínguense varios casos, en función da natureza do ben protexido:

- Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que abrangue a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio a protexer (pazo e edificacións auxiliares, Igrexa e adro, etc.), quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas, agás que exista unha autorización previa da Consellería de Cultura.
- Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licenza. Expresamente quedará prohibida a tala de especies arbóreas, xa fosen autóctonas ou non, que pola súa idade ou situación estratéxica formen parte da xardinería ou medio inmediato.
- Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

#### **3.2.- Intervencións e obras permitidas nos bens catalogados.**

As obras permitidas sobre estes elementos serán as tendentes á conservación íntegra dos bens e de todos os seus elementos e compoñentes nun estado o máis próximo posible ao orixinal desde a perspectiva de todos os valores culturais que conforman o interese do ben, respectando a súa evolución, transformacións e contribucións ao longo do tempo, e dotándoos excepcionalmente do uso ou usos que, sendo compatibles coas súas características e condicións orixinais, garantan mellor a súa permanencia. En consecuencia, permítense as intervencións e obras recollidos e definidos no Artigo 42.1 (e excepcionalmente as do 42.4) da *LPCG*.

Os criterios xerais de intervención nos bens serán os recollidos no Artigo 44 da *LPCG* e os específicos en bens inmoables declarados bens de interese cultural serán os recollidos no Artigo 53 da *LPCG*.

#### **3.3.- Actuacións no contorno de Bens de Interese Cultural (BIC):**

O contorno dos Bens de Interese Cultural (BIC) está constituído polo ámbito definido nos planos de ordenación. Calquera intervención que se pretenda realizar en dito ámbito estará de acordo cos criterios definidos no Título III da *LPCG*, e deberá someterse á previa autorización da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

### 3.4. Seguimento municipal das obras.

O Concello exercerá en todo momento os labores de control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección integral a fin de comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ao proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e galego.

### 3.5.- Protección de vistas e contorno de bens protexidos con carácter integral:

Arredor dos bens culturais de protección integral defínese unha área de protección –individualizada e non xenérica- que abrangue aos edificios e conxuntos que forman parte do seu contorno inmediato. Así mesmo, limitarase efectivamente a altura dos inmobles englobados dentro desta área a fin de protexer as súas vistas desde os distintos accesos e lugares que ofrezan privilexiadas perspectivas visuais (miradoiros, áreas de lecer...) de carácter público. Así mesmo, coidarase especialmente a coherencia das cores e materiais visibles (carpintería, cubertas, paramentos, canles de pluviais, etc...) empregados nos edificios e construcións inseridos nesta área de protección respecto do ben que goza de protección integral.

A tal fin a Consellería de Cultura emitirá, en todo caso, unha autorización que formará parte de cada un dos expedientes de licenza de obra maior ou menor dos inmobles incluídos na devandita área de protección.

Estas medidas perseguen controlar a masa edificada así como os materiais e a tipoloxía dos edificios e construcións situados no contorno dos bens protexidos integralmente a fin de conservar o seu perfil e manter a súa identidade como fitos de referencia visual.

### 3.6. Documentación necesaria para a solicitude de licenza

3.6.1.- Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

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

3.6.2.- No caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en fincas singulares, a solicitude de licenza de calquera tipo deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación ao edificio a protexer.
- Incidencia na finca singular da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

3.7.3. En todos os casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto cos informes xurídico e técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura.

### Art. 4- Protección estrutural.

É aplicable a aqueles edificios ou bens que resulten máis característicos tipoloxicamente ou que sexan obxecto dunha concreta apreciación cultural, nos que interesa conservar integramente a súa fachada, patios interiores, elementos estruturais e tipolóxicos básicos, así como a distribución de espazos.



#### 4.1.- Ámbito:

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

- Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio para protexer (pazo e edificacións auxiliares, igrexa e adro, etc.) quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas cando estea definida como tal a súa finca adscrita nos planos de ordenación. En caso de non estar definida necesitará a autorización da Consellería de Cultura.
- Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente, cando estea definida como tal a súa finca adscrita nos planos de ordenación. En caso de non estar definida necesitará a autorización da Consellería de Cultura. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licenza. Expresamente quedará prohibida a corta de especies arbóreas, fosen ou non autóctonas, que pola súa idade ou situación estratéxica formen parte da xardinería ou medio inmediato.
- Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

#### 4.2.- Intervencións e obras permitidas.

As obras permitidas sobre estes bens serán as tendentes á conservación dos seus elementos máis significativos e relevantes, mellorando as súas condicións de habitabilidade ou uso, mantendo a configuración estrutural, a envolvente exterior e os seus elementos significativos. En consecuencia, permítense as intervencións e obras recollidos e definidos no Artigo 42.2 (e excepcionalmente as do 42.4) da LPCG.

#### 4.3.- Seguimento municipal das obras.

O Concello exercerá en todo momento os labores de control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección estrutural, a fin de comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ao proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e galego.

#### 4.4- Documentación necesaria para a solicitude de licenza.

4.4.1.- Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude e licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio.
- Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como das ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se sitúa, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc.
- Descrición fotográfica do edificio e da súa contorna.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar, especificando con claridade as zonas e os elementos afectados.

4.4.2.- No caso de edificios protexidos enclavados en *fincas singulares*, a solicitude de licenza de calquera tipo deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas Ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación ao edificio a protexer.
- Incidencia na *finca singular* da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

4.4.3.- En todos os casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, a autorización da Consellería de Cultura.

## **Art. 5- Protección ambiental.**

### **5.1.- Definición e ámbito:**

Son os bens que, malia non presentaren un interese individual destacable, conforman o ambiente dun lugar de forma homoxénea e harmoniosa.

Correspóndese cos bens culturais que presentan un valor arquitectónico, decorativo, tradicional, pintoresco ou ambiental que polas súas características exteriores ou pola súa tipoloxía, ou ben por constituír pezas singulares dun escenario urbano ou rural concreto, é preciso conservar polas achegas ambientais, estéticas e históricas que contén.

Tamén, e de forma xenérica, os elementos incluídos nos contornos de protección dos elementos catalogados gozarán dunha protección ambiental, previndo así normativamente as medidas necesarias para a protección tipolóxica, morfolóxica, conservación, recuperación ou aproveitamento do patrimonio.

### **5.2.- Intervencións e obras permitidas:**

As obras permitidas sobre estes elementos terán por obxecto a conservación dos aspectos máis visibles e evidentes dos bens para adecualos aos usos e costumes actuais sen perda dos valores ambientais e tipolóxicos que posúen. En consecuencia, permítese as intervencións e obras recollidos e definidos no Artigo 42.3 (e excepcionalmente as do 42.4) da LPCG.

5.2.1.- Cando nun edificio obxecto de protección ambiental se pretendese unha reestruturación xeneralizada o unha ampliación de planta (cando isto sexa posible) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que garante que as obras que se proxecten non afecten ao carácter tradicional do edificio obxecto de protección nin ao seu contorno.

5.2.2.- Explicitamente quedarán prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio ou a modificación dos ocos ou a apertura doutros novos ou aqueles cambios de dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

5.2.3.- No caso de que no edificio protexido sexa posible a adición de planta, esta farase mantendo as condicións estruturais da planta do edificio preexistente, en todo canto sexa posible e as de fachada en canto ao ritmo da cantería ou cachotería, materiais de ornamentación e acrisolamento, debendo xustificar que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu contorno e que é compatible con aqueles, dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, ben por mímese ben por contrapunto, coidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregadas.

5.2.4.- Así mesmo, nos bens protexidos con categoría Ambiental, así como no seu contorno de protección -grafitado nos planos de ordenación e nas fichas individuais- non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e tala de árbores, nin apertura de pozos e minas, sen autorización da Consellería de Cultura.

### **5.3.- Aproveitamentos permitidos na mesma parcela dos bens catalogados.**

Como norma xeral, o aproveitamento establecido na ordenación, pero as actuacións non poderán alterar o carácter arquitectónico e paisaxístico do contorno nin perturbar a contemplación do ben protexido. Como regra xeral, non se admitirán vivendas en solo rústico.

### **5.4. Documentación para a solicitude de licenza.**

5.4.1.- Nos edificios con protección ambiental, as solicitudes de licenza de calquera tipo de obra, incluírán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Relación detallada das obras a executar, especificando con claridade as zonas e elementos afectados.
- Alzado fotográfico do tramo da rúa (polo menos do tramo correspondente ao cuarteirón) onde está situado o edificio.

5.4.2. Cando a licenza solicitada sexa de reestruturación e/ou adición de planta, ademais da anterior deberá presentar:



- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Memoria xustificativa da oportunidade e conveniencia da reestruturación (cando sexa o caso).

5.4.3. En todos os casos o Concello coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, a autorización da Consellería de Cultura.

5.4.4.- A relación de edificios e conxuntos, obxecto de protección ambiental indícase no Catálogo Anexo desta Normativa.

## **Art. 6. Intervencións nos contornos de protección dos elementos catalogados.**

### **6.1. Ámbito.**

Nos planos de ordenación indícanse os contornos de protección dos elementos incluídos no Catálogo do IOP, que conforman o ámbito de aplicación do presente artigo.

As intervencións que se realicen nos contornos de elementos incorporados ao catálogo do IOP requirirán a autorización previa da Consellería de Cultura se están entre as recollidas no punto 1 do Artigo 45 da LPCG. As restantes intervencións no contorno de protección non necesitarán autorización previa ao outorgamento de licenza, ben que deberán ser coherentes cos valores xerais do contorno.

No que respecta á fachada dos bens incluídos dentro dos contornos de protección, manterase a tipoloxía e singularidades da construción e no interior conservaranse os elementos relevantes.

### **6.2. Criterios específicos de intervención e condicións de harmonización.**

1. O contorno de protección debe manterse cos seus valores ambientais, polo que as intervencións que se realicen deben resultar harmoniosas coas condicións características do ámbito. Deberán procurar a súa integración en materiais, sistemas construtivos, volume, tipoloxía e cromatismo, así como garantir a contemplación adecuada do ben.

2. En concreto, teranse en conta os seguintes criterios específicos, sen prexuízo da aplicación de criterios de viabilidade para a implantación e desenvolvemento de intervencións e actividades:

- a) Procurarase evitar os movementos de terras que supoñan unha variación significativa da topografía orixinal do contorno. Atenderase especialmente a importancia da implantación da construción dentro da parcela, en especial cando exista pendente no terreo. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- b) Procurarase a súa compatibilidade cos elementos configuradores da estrutura territorial tradicional, como son a rede de camiños, os muros de peche, as sebes, as tapias, os noiros e outros semellantes.
- c) Empregaranse materiais, solucións construtivas e características dimensionais e tipolóxicas en coherencia co ámbito en calquera tipo de intervencións.
- d) Manteranse preferentemente a estrutura e a organización espacial do contorno, coa conservación xeral das aliñacións e rasantes.
- e) Procurarase e valorarase a integración e compatibilidade dos usos e costumes tradicionais e característicos configuradores do ambiente cos de nova implantación.
- f) Facilitarase a implantación de actividades complementarias compatibles cos valores culturais dos bens que garantan a continuidade do seu mantemento co establecemento de novos usos.
- g) No territorio histórico do Camiño de Santiago os cerramentos, revestimentos e carpinterías serán coherentes cos do resto do inmovible e acordes coas características tradicionais dos mesmos elementos na zona, e os baixos estarán sempre rematados, incluso se non teñen uso.

### **6.3. Documentación necesaria para a solicitude de licenza.**

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual se se trata dunha reforma e dos planos do proxecto en tódolos casos (plantas, alzados exteriores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias. Levantamento da parcela onde se sitúa, a escala non menor de 1/500 indicando a situación

relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc. levantamento a escala axeitada para relacionar a parcela ou edificio co elemento protexido.

- Descrición fotográfica do edificio e o seu contorno en relación co elemento protexido.
- Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

#### **Art. 7. Intervencións na zona de amortecemento dos elementos catalogados.**

1. Na zona de amortecemento poderán realizarse en xeral todo tipo de obras e instalacións fixas ou provisionais e as actividades normais segundo a natureza do solo ou cambiar o seu uso ou destino de conformidade co planeamento vixente sen necesidade da autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural, excepto que na declaración ou inclusión singularizada se determine o contrario.

2. Non obstante, polo seu alcance e o risco de deterioración ou destrución dos seus valores culturais derivados da súa implantación territorial, requirirase a autorización previa da consellaría competente en materia de patrimonio cultural nas seguintes intervencións:

- a) Grandes explotacións agrícolas, gandeiras ou de acuicultura que deban ser sometidas a trámite ambiental.
- b) Explotacións extractivas que supoñan unha actividade a ceo aberto do material, as súas instalacións ou entullos.
- c) Instalacións da industria enerxética como refinarías, centrais térmicas, de combustibles fósiles, hidráulicas, eólicas, solares, nucleares ou de calquera outro tipo de produción, transporte ou depósito.
- d) Instalacións da industria siderúrxica, mineira, química, téxtil ou papeleira.
- e) Infraestruturas de transporte e comunicación como estradas, ferrocarril, portos, aeroportos, canles, centros loxísticos ou similares.
- f) Grandes infraestruturas hidráulicas e de aproveitamento da auga.
- g) Instalacións de xestión e tratamento de residuos.
- h) Grandes transformacións da natureza do territorio para a implantación de novos usos.
- i) Explotacións forestais, agás aquelas que contén cun instrumento de ordenación ou xestión aprobado con informe favorable da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

#### **Art. 8. Protección de muros tradicionais.**

Os muros, peches, valos, sebes ou vedacións tradicionais que delimitan os camiños históricos, terreos de cultivo e vivendas tradicionais, xunto cos portelos que, no seu caso, puideran incluír, deberán ser conservados na súa integridade, agás que o planeamento estableza excepcionalmente solucións distintas suficientemente detalladas e xustificadas. Os propietarios deberán mantelos en boas condicións estruturais, quedando expresamente prohibido o seu derrubamento ou substitución por muros de materiais prefabricados.

#### **Art. 9. Protección do Camiño de Santiago.**

##### **9.1.- Obxecto.**

O presente articulado ten por obxecto establecer o ámbito de protección do tramo do Camiño de Santiago (Vía da Prata) que atravesa o territorio municipal, así como os criterios xerais de protección e intervención no propio ben e no seu ámbito de protección.

A Vía da Prata, de acordo co artigo 76 da *LPCG*, deberá ser delimitada de acordo co disposto nesa Lei, e seralle aplicable a protección prevista no Título VI da *LPCG*.

De acordo ca *LPCG*, a Administración Local cooperará cos órganos da Xunta de Galicia na conservación e protección dos tramos do camiño que descorran polo seu territorio, e para iso o Catálogo do IOP inclúe unha ficha específica para a súa protección.



O IOP é garante da conservación do Camiño de Santiago ao seu paso por Verín, de aí que sexa fundamental manter os seus valores asociados e, en xeral, todo aquilo que impida ou menoscabe a súa apreciación e valoración dentro do seu contorno.

### 9.2.- Ámbito.

Mentres a Consellería de Cultura non o delimite oficialmente, segundo o establecido na LPCG, o ámbito xenérico de protección do camiño será o que se grafita no plano xeral O.1.1 "Estrutura Xeral e Orgánica do Territorio", todo iso segundo as condicións da Disposición Transitoria Primeira deste IOP.

### 9.3.- Criterios de protección e intervención.

Dentro do ámbito ou contorno de protección definido, e ademais da aplicación con carácter xeral dos criterios recollidos na "Guía de boas prácticas para as actuacións nos camiños de Santiago" elaborada pola Consellería de Cultura, serán de obrigado cumprimento as seguintes condicións xerais:

- a) **Consideración do contorno e integración ambiental:** As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación respecto a cornixas, fitos visuais (nomeadamente o Castelo de Monterrei e o medio natural), o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da zona e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano. Os panos medianeiros ao descuberto deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.
- b) **Protección da arquitectura tradicional:** Con carácter xeral prohíbese o derrubamento de arquitectura tradicional, xa for substantiva ou adxectiva. En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse integramente todas as características orixinais das edificacións tradicionais incluídas no contorno do camiño: organización da fachada, carpinterías de madeira, balcóns de forxa, canalóns de cobre, elementos decorativos, cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc...
- c) **Protección do arboredo e zonas verdes:** O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, deberá ser protexido e conservado. Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata. As novas zonas verdes planifícanse vinculadas ao camiño, co obxecto de favorecer a súa integración visual e práctica.
- d) **Cerramentos:** En solo urbano os solares e terreos non edificados deberán pechase mediante elementos permanentes situados na alifación oficial, fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado. En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. A delimitación con elementos vexetais, regúlase polo disposto no código civil e demais normativa específica.

Complementariamente, nas distintas clases de solo aplicaranse as seguintes condicións:

- a) En solo urbano consolidado.

O camiño quedará protexido na propia extensión da súa sección e alzados. Incorporáranse a esta protección todos os espazos libres, prazas, parques e xardíns lindeiros e continuadores da sección.

Todo proxecto de intervención velará pola rexeneración da imaxe ambiental propia do elemento que se protexe (pavimentos, arborado, mobiliario urbano...).

- b) En solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado e non delimitado.

Os proxectos de urbanización, plans sectoriais, plans parciais e calquera outra figura de planeamento que desenrole estes solos terán en conta a sección e a traza do camiño, procurando que as construcións e formalización dos espazos libres adxacentes ó camiño sexan adecuados ó contorno protexido no que se integran.

Deberanse arredar as edificacións e outras construcións propostas das marxes do camiño.

Non se variará a traza e a sección do camiño, intentado manter e valorar as características da paisaxe preexistente.



c) En solo de núcleo rural e solo rústico.

O ámbito de protección do camiño ao seu paso por un núcleo rural e polo territorio parroquial, inclúe ademais da propia sección do camiño, as construcións tradicionais e a propia estrutura parcelaria lindeira co camiño, que conforman e caracterizan a paisaxe do núcleo e do seu contorno. Este ámbito amplíase ós espazos libres do núcleo, públicos ou privados, ós casaríos e outras construcións que singularizan a traza e a sección do camiño.

No resto do solo de núcleo rural situado nas marxes do camiño, altura, volume e voos das novas edificacións quedarán cauteladas pola súa integración no contorno protexido e no conxunto do núcleo tradicional.

Nos contornos de protección do Camiño de Santiago, as actuacións que se pretendan levar a cabo, xa fosen obra nova ou intervención en edificios existentes, serán consecuentes coa tipoloxía tradicional da zona e do elemento en cuestión.

#### **Art. 10. Camiños e vereas tradicionais.**

Protéxese o trazado e sección das vereas vellas e dos camiños tradicionais, estean ou non recollidos en fichas singularizadas, aos que se refire o art. 26.1 e) da LSG.

O ámbito de protección destes camiños inclúe, ademais da propia sección do camiño, as construcións tradicionais e a propia estrutura parcelaria lindeira co camiño que conforman e caracterizan a paisaxe.

O ámbito de protección dos camiños aos que se refire o presente artigo estará integrado polas construcións tradicionais (fontes, valos, portelos, etc...), os espazos libres –públicos ou privados-, o arborado autóctono ou de porte singular e o parcelario tradicional que existe a ambos os lados dos camiños nun ámbito de 30 m. a ambos lados da súa traza.

No caso de que o réxime do solo afectado pola protección dos camiños e do seu ámbito, así como as ordenanzas que lle sexan aplicables, permitan a construción dunha edificación, esta deberá arredarse das marxes dos camiños. Como norma xeral non se variará a traza e a sección dos camiños, intentando manter e valorar as características da paisaxe natural e cultural preexistente. Cando isto non sexa posible habilitarase un sendeiro peonil dunha anchura mínima de 3 m que permita dar continuidade á súa traza.

#### **Art. 11. Obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso.**

Con carácter xeral, os propietarios de terreos e edificacións, terán a obriga de conservar e mantelos en perfectas condicións, pero imos afondar máis aínda nas obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso.

1.- Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no catálogo do IOP, amais da obriga xeral xa consignada e conforme co disposto no artigo 32 da *LPCG* e no artigo 36 e concordantes da *LPH*, terán a obriga de proceder, mesmo, á reconstrución total ou parcial no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo isto independentemente de que se as obras excedan dos límites do deber de conservación (artigo 135 da LSG) os propietarios consigan a cooperación das Administracións competentes (Concello, Consellería de Cultura, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto, ou consigan as axudas de fomento que se citan na *LPCG*.

2.- En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no catálogo de IOP, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa da Consellería de Cultura na protección do patrimonio histórico (artigo 54 da *LPCG* e artigo 24 da *LPH*), quen no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en cuestión (Sentencia do T.S. de 23/9/1988).

#### **Art. 12. Sobre a trasladabilidade dos bens que conforman o Catálogo.**

Con carácter xeral, os propietarios de bens catalogados terán a obriga de conservar in situ e en condicións axeitadas. Cando a ficha o recolla expresamente, poderán ser trasladados a outra localización dentro do ámbito do IOP, nas condicións xerais do artigo 52 da *LPCG* e en concreto as que fixe o organismo competente da Xunta de Galicia.

Excepcionalmente, e aínda que non o indique a ficha correspondente, pero de forma xustificada, a Consellería de Cultura poderá autorizar o traslado dalgún dos bens catalogados na forma que legalmente estableza e sempre que se xustifique axeitadamente o seu interese público e a imposibilidade material de conservalo na localización orixinal.



## 8.6. CONDICIÓN ESPECÍFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.

### Art. 1.- Definición do Patrimonio Arqueolóxico.

Enténdese por patrimonio arqueolóxico o conxunto de bens mobles e inmobles de carácter histórico, susceptibles de seren estudados con metodoloxía arqueolóxica, tanto os que se atopan na superficie, no subsolo ou baixo a auga. Así mesmo, forman parte deste patrimonio os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, coas súas orixes, os seus antecedentes e o seu desenvolvemento (art. 93 da *LPCG*).

### Art. 2.- Ámbito de aplicación.

Afecta esta ordenanza a todos os xacementos e achados de carácter arqueolóxico identificados e delimitados nos planos de ordenación. Os xacementos están catalogados pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de acordo coa lexislación vixente (*LPH*, *LSG* e *LPCG*). Será de aplicación tamén a lexislación xenérica seguinte:

- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección dos castelos españois.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza e cruces do termo e pezas similares de interese histórico-artístico.

O ámbito circunscríbese ao definido como protección de xacementos arqueolóxicos, incluídos no catálogo coa clave de identificación normativa da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

### Art. 3.- Mecanismos de altas e baixas no catálogo.

O catálogo de bens arqueolóxicos aséntase nun carácter de provisionalidade permanente, polo que o concello, de oficio ou a instancia de parte, poderá ampliar de maneira inmediata calquera novo ben arqueolóxico descuberto e especificar o seu ámbito de protección.

Será obrigado proceder á inclusión de novos xacementos no catálogo (ou no seu caso exclusión) cando a solicitude se produza a instancia da Consellería de Cultura, como consecuencia de altas ou baixas causadas no Rexistro de Bens de Interese Cultural ou no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia.

### Art. 4.- Regulación da protección a aplicar.

Os xacementos suxeitos a cada un dos distintos graos de protección aparecen detallados no anexo de Patrimonio Arqueolóxico que acompaña a presente ordenanza.

As delimitacións das diferentes zonas de protección aparecen grafitadas nos planos de ordenación.

Os graos de protección establecidos son os seguintes:

#### GRAO I.

Neste grao aparecen incluídos todos os xacementos declarados Ben de Interese Cultural (BIC) que forman parte do patrimonio histórico.

A *LPH* no seu art 20.1 establece a obriga de redactar un Plan Especial de Protección para os lugares declarados BIC, pero no artigo 55.2 da *LPCG* permítese tamén a regulación urbanística a través doutro instrumento de planeamento. Mentres non se redacta este plan, a categoría de protección para estes xacementos será a que fai referencia no seguinte apartado (grao de protección I.1), complementada sempre co grao de protección I.2 para o seu contorno.

Dentro deste grao cómpre distinguir:

#### GRAO I-1 (Xacemento).

O seu límite vén definido polas estruturas evidentes do xacemento nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía.

**Usos Autorizados.**

Aqueles que teñan como finalidade evidente o melloramento, conservación, consolidación, investigación, protección e divulgación do ben cultural. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo D 199/1997 do 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

Nesta zona só se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrincado de árbores, cavas profundas e apertura de pozos e minas, coa autorización da Consellería de Cultura.

Porén, naqueles ámbitos situados dentro dun Plan Especial de Protección os usos permitidos detallaranse no citado Plan que os vai regular. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo D 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

**Grao I-2 (Contorno ou Zona de Respecto).**

É unha área definida arredor do perímetro máis exterior do ben, baseándose no artigo 38 da *LPCG*.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partires dos elementos máis exteriores do mesmo e abranguerá a súa totalidade.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía.

**Usos Autorizados.**

Permítese usos agrícolas sempre que estes se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas cavas profundas que poidan danar ou destruír os estratos arqueolóxicos.

Prohíbense remocións e traslados de terras e, agás autorización do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecemento de auga, etc...

**Condicións de Edificación.**

Non se permiten edificacións de nova planta. De modo excepcional e mentres non se prexudique o contorno do xacemento –ou cando este se atopa moi deteriorado– sempre previa autorización vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítase a edificación de vivendas unifamiliares, debendo harmonizar estética e tipoloxicamente co contorno no que se insiren.

A tramitación da licenza para a realización de calquera tipo de obra nesta zona deberá ser autorizada pola Consellería de Cultura, sendo esta vinculante.

**GRAO II.**

Aplicarase a todos os solos de protección arqueolóxica que non sexan BIC e aparecen delimitados nos planos de ordenación e no catálogo de bens patrimoniais como xacementos arqueolóxicos con este grao. Dentro deste grao cómpre distinguir:

**Grao II-1 (Zona de Protección Integral).**

O seu límite vén definido polas estruturas evidentes do xacemento nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía.

**Usos Autorizados.**

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo D 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

Así mesmo nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou soterradas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrinque de árbores, cavas profundas do terreo, nin apertura de pozos e minas.

**Grao II-2 (Zona de Respecto).**

É unha área definida arredor do perímetro máis exterior do ben, baseándose no artigo 38 da *LPCG*.



Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partires dos elementos máis exteriores do mesmo e abranguerá a súa totalidade.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía.

#### **Usos Autorizados.**

Permítense usos agrícolas sempre que estes se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas cavas profundas que poidan danar ou destruír os estratos arqueolóxicos.

Prohíbense remocións e traslados de terras e, agás informe favorable previo do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecemento de auga, etc...

#### **Condicións de Edificación.**

Non se permiten edificacións de nova planta. De modo excepcional e mentres non se prexudique o contorno do xacemento –ou cando este se atopa moi deteriorado- sempre previo informe vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítense a edificación de vivendas unifamiliares, debendo harmonizar estética e tipoloxicamente co contorno no que se insiren.

A tramitación da licenza para a realización de calquera tipo de obra nesta zona deberá ser informada preceptivamente pola Consellería de Cultura, sendo o seu informe vinculante.

#### **GRAO III (Protección Non Integral).**

Aplicarase este grao de protección a aqueles xacementos que non se integraron nos dous graos anteriores (I e II) e posúen un deficiente estado de conservación. Igualmente aplicarase naquelas zonas nas que existan indicios suficientes que fagan pensar na posíbel existencia de restos arqueolóxicos, así como naqueles nos que se tiveran producido achados de materiais arqueolóxicos.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía.

#### **Usos Autorizados.**

Dado que nos xacementos suxeitos a este grao de protección concorren unha serie de circunstancias especiais, poderá efectuarse neles certo tipo de obras, sempre e cando se realice unha actuación arqueolóxica previa ou simultánea que permita valorar a potencialidade arqueolóxica dos terreos e, no seu caso, a compatibilidade das obras proxectadas coa conservación dos restos arqueolóxicos. Para iso, deberase remitir á Consellería de Cultura un proxecto detallado de calquera obra ou modificación que se pretenda realizar. A Comisión, ou organismo competente da Consellería de Cultura, poderá solicitar a realización dunha actuación arqueolóxica previa ou simultánea a calquera tipo de obra, de xeito que se garanta a protección de posíbeis restos arqueolóxicos que poidan aparecer, así como a súa correcta documentación e investigación.

#### **Art. 5.- Achados casuais.**

Nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica nas que aparezan restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundan razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á súa paralización cautelar, informando do achado ou circunstancias á Consellería de Cultura aos efectos oportunos. Así mesmo, informarase ás autoridades municipais para coñecemento e consideración respecto dos prazos de execución das obras e demais condicións que poidan estar contidas na licenza e que, de maneira fortuíta, teñan que incumprirse pola paralización dos traballos.

Os achados casuais aparecen regulados no artigo 99 da *LPCG*.

O ocultamente de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas ou elementos que se presupoñan constituíntes do Patrimonio Cultural de Galicia responsabilizará aos que así procedan en atención á lexislación vixente e en concordancia co contido do art. 46 da Constitución.

**Art. 6.- Clasificación do solo.**

Tanto no solo urbano como nos solos de núcleo rural e urbanizable afectados por áreas de protección do patrimonio arqueolóxico, respecto da totalidade dos bens protexidos no catálogo (incluídos os arqueolóxicos) as autorizacións da Consellería de Cultura poderán condicionar, en función dos resultados das intervencións arqueolóxicas, os proxectos construtivos na súa integridade (características de posición, volume, aproveitamento baixo rasante, estética das edificacións, etc...). Calquera intervención que afecte a un elemento arqueolóxico incluído no Catálogo ou no seu contorno de protección estará supeditada á autorización por parte da Consellería de Cultura, independentemente do grao de protección asignado ao elemento consonte cos artigos 39 e 45 da *LPCG*, coas excepcións que se establecen na mesma lei.

**Art.7.- Infraccións á presente ordenanza.**

Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación en vigor.

As infraccións contra a presente ordenanza serán consideradas infraccións urbanísticas graves, e non serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas.

**TITULO IX: DISPOSICIÓN TRANSITORIAS.****9.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. TRAZADO E DELIMITACIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO.**

A Lei 5/2016, de 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia é a lexislación xeral de referencia para o camiño de peregrinación a Santiago de Compostela coñecido como Ruta da Prata. Dado que o seu trazado e a súa zona de protección ao seu paso polo ámbito do IOP de Verín non está aprobada e publicada, recollese nos planos deste IOP o trazado indicado pola Consellería de Cultura, que é por tanto, a día de hoxe, provisional.

Por ese carácter de provisionalidade, tanto o trazado como a súa zona de protección regularase e aplicase con estas condicións do IOP (que no básico aos efectos do Catálogo e da regulación do Patrimonio Cultural baséase no recollido nese eido no PXOM 2012, coas modificacións que se inclúen no presente IOP) ata que se realice e aprobe o trazado oficial da súa delimitación de protección definitiva por parte da Xunta de Galicia. Nese momento entenderanse substituídos tanto o trazado como a súa zona de protección reflectidos no presente IOP polos concretos que aprobe a Consellería de Cultura.

Verín, agosto de 2020.

**ORDENACIÓN TERRITORIAL, INFRAESTRUTURAS E MEDIOAMBIENTE, S.L. (OTIMA, S.L.)**

Asdo.: Fco. Javier Rivas Barros

Arquitecto Nº Col. 1.105.

Asdo. Xoan Carlos Portela Regodeseves

Arquitecto Nº Col. 1.422.

## ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS.....</b>	<b>243</b>
<b>Capítulo 1 Obxecto e ámbito de aplicación.....</b>	<b>243</b>
Art.1.    Contido e Carácter do Presente Anexo.....	243
Art.2.    Obxecto da Regulación.....	243
<b>Capítulo 2 Información urbanística e instrumentos para modernizar a tramitación procedemental.....</b>	<b>243</b>
Art.3.    Servizos de asesoramento e información urbanística.....	243
Art.4.    Consulta urbanística común.....	243
Art.5.    Consulta urbanística especial.....	243
Art.6.    Aliñación oficial.....	244
<b>Capítulo 3 Réxime xurídico das licenzas urbanísticas e comunicacións previas.....</b>	<b>244</b>
Art.7.    Licenza urbanística e comunicación previa.....	244
Art.8.    Obxecto e efectos da licenza urbanística.....	245
Art.9.    Actos suxeitos a licenza urbanística.....	245
Art.10.   Actos non suxeitos a licenza urbanística.....	246
Art.11.   Procedemento de outorgamento de licenzas e comunicacións previas.....	246
Art.12.   Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público.....	248
Art.13.   Autorizacións complementarias.....	248
Art.14.   Vixencia das licenzas urbanísticas.....	248
Art.15.   Prórroga das licenzas urbanísticas.....	248
Art.16.   Caducidade das licenzas urbanísticas.....	248
Art.17.   Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional.....	249
Art.18.   Licenzas condicionadas a completar a urbanización.....	249
Art.19.   Condicións para o inicio das obras.....	249
<b>Capítulo 4 Tratamento de Incidencias durante as Obras.....</b>	<b>250</b>
Art.20.   Cambio de empresa construtora.....	250
Art.21.   Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto.....	250
Art.22.   Documentación no lugar da obra ou instalación.....	250
Art.23.   Abandono ou paralización das obras.....	250
Art.24.   Obrigacións do propietario ao concluíren as obras.....	250
Art.25.   Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo.....	251
Art.26.   Devolución de depósitos e cancelación de avais.....	252
<b>Capítulo 5 Clases de Obras.....</b>	<b>252</b>
Art.27.   Clasificación básica das obras.....	252
Art.28.   Obras Menores.....	252
Art.29.   Obras Maiores.....	253
<b>TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN.....</b>	<b>255</b>
<b>Capítulo 1 Documentación. Condicións xerais.....</b>	<b>255</b>
Art.30.   Condicións xerais da Documentación.....	255
Art.31.   Os Proxectos Técnicos.....	255
Art.32.   Estudo de Seguridade e Saúde.....	255
<b>Capítulo 2 Documentación. Condicións Particulares.....</b>	<b>255</b>
Art.33.   Documentación común para tódolos procedementos.....	255
Art.34.   Documentación da solicitude de licenza de parcelamento.....	256
Art.35.   Documentación da solicitude de licenza para movemento de terra ou actividade extractiva.....	256
Art.36.   Documentación da solicitude de Obra de Edificación.....	257
Art.37.   Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.....	259
Art.38.   Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.....	260
Art.39.   Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.....	260



Art.40. Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.....	260
Art.41. Documentación da solicitude de licenza de derriba. ....	261
Art.42. Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.....	261
Art.43. Documentación da solicitude de licenza de obras menores.....	262
Art.44. Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor.....	263
<b>TÍTULO III. CONDICIÓN ESPECIAIS DE ELEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.....</b>	<b>263</b>
Art.45. Solicitudes de Licenza Municipal. ....	263
Art.46. Procedemento. ....	263



## **TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS.**

### ***Capítulo 1 Obxecto e ámbito de aplicación.***

#### **Art.1.Contido e Carácter do Presente Anexo.**

1. O presente ANEXO NORMATIVO das Normas Urbanísticas do IOP de Verín contén as condicións mínimas de tramitación de licenzas e outros procedementos habilitantes e a súa documentación.
2. Considérase que ten carácter transitorio ata que o Concello de Verín redacte e aprobe unha Ordenanza de Tramitación de Licenzas (en diante OTL), co nome e contido que definitivamente se adopte, segundo se define no Artigo 3.3.1 das Normas Urbanísticas.
3. A aprobación definitiva e publicación desa Ordenanza comportará a derogación automática destas normas transitorias no que as contradiga. Por isto a futura ordenanza poderá incluír determinacións non contempladas no presente Anexo Normativo, ou incluso modificar o seu contido.
4. A Ordenanza que se aprobe determinará a vixencia total ou parcial do presente ANEXO NORMATIVO.

#### **Art.2.Obxecto da Regulación.**

1. Este Anexo ten por obxecto regular transitoriamente a tramitación dos procedementos de outorgamento de licenzas, informacións urbanísticas e outros procedementos habilitantes no ámbito do concello de Verín.
2. Desenvolve a lexislación urbanística e de ordenación da edificación, así como as Normas Urbanísticas do IOP de Verín.

### ***Capítulo 2 Información urbanística e instrumentos para modernizar a tramitación procedemental.***

#### **Art.3.Servizos de asesoramento e información urbanística.**

1. Os servizos municipais informarán, asesorarán e orientarán de forma individualizada aos interesados sobre as condicións técnicas, xurídicas e procedementais que poidan presentarse ante unha determinada solicitude de licenza urbanística ou de outros procedementos habilitantes.
2. Os servizos de asesoramento e información de licenzas urbanísticas e outros procedementos habilitantes estarán coordinados cos servizos municipais de información xeral e atención ao cidadán do concello de Verín.

#### **Art.4.Consulta urbanística común.**

1. Poderanse formular consultas por escrito relativas á situación urbanística dunha determinada parcela, soar, inmovible ou local, así como dos actos ou usos do solo ou subsolo permitidos e do procedemento de tramitación aplicable para a actuación de que se trate.
2. A consulta presentarse en documento normalizado e será contestada no prazo de tres (3) meses.
3. A contestación da consulta non exime do deber de tramitar a comunicación previa ou obter a licenza urbanística correspondente. Tampouco terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra dita contestación non cabe interpor recurso algún.

#### **Art.5.Consulta urbanística especial.**

1. Os interesados poderán formular consultas urbanísticas especiais para resolver as dúbidas de interpretación que lles poida suscitar a aplicación de un ou varios preceptos normativos ás propostas técnicas que presenten sobre unha actuación urbanística concreta.
2. Deben formularse obrigatoriamente as consultas previas que expresamente están recollidas nas Normas Urbanísticas, ou noutros casos análogos.
3. A consulta poderá acompañarse dunha ou varias propostas. En todo caso, a documentación achegada deberá vir asinada por técnico competente e visada polo colexio profesional correspondente, e ser suficiente para coñecer e valorar a cuestión técnica presentada; noutro caso poderase instar ao interesado para que complete ou aclare o contido da mesma. Así mesmo, deberá ser sometida a informe dos técnicos responsables de Protección do Patrimonio Histórico-Artístico naqueles casos nos que sexa esixible.



4. Se ningunha das propostas técnicas fose conforme á normativa urbanística, os servizos técnicos municipais poderán colaborar co solicitante sinalando as rectificacións precisas.
5. Nos casos en que a consulta formulada esixa da Administración municipal aplicar conceptos xurídicos indeterminados, ou optar entre varias alternativas factibles, a resposta deberá ser ratificada polo órgano competente para autorizar o futuro proxecto.
6. A resposta á consulta non terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra ela non cabe interpor recurso algún. Tampouco exime do deber de obter a licenza urbanística e autorizacións preceptivas.
7. A contestación da consulta deberá producirse no prazo de catro (4) meses.

#### **Art.6.Aliñación oficial.**

1. De acordo co establecido no Artigo 4.2.1 das Normas Urbanísticas, denomínase aliñación oficial a liña sinalada polo planeamento para establecer o límite que separa os solos destinados a vía pública ou espazos libres públicos das parcelas edificables ou do espazo interposto definido no Art. 4.2.9 das Normas Urbanísticas. Nos casos que procedan, poderá determinar as condicións de edificación de fincas lindeiras para os efectos de aplicación de recuados ou acaroamentos derivados do Artigo 4.2.10.6 ou dos que correspondan, sobre situación da edificación nas zonas de ordenanzas que así estea regulada en aplicación do anterior.
2. Como documento xurídico-urbanístico, a aliñación oficial poderase recoller nunha Acta de Aliñacións e Rasantes, a que se refire o Artigo 3.3.3 das Normas Urbanísticas.
3. A Acta de Aliñacións e Rasantes é o plano formalizado pola Administración Municipal, suscrito por técnico competente, no que se sinalan, ademais das circunstancias de deslinde contempladas no parágrafo anterior, o estado da urbanización, se a parcela reúne ou non a condición de soar, a superficie aproximada de cesión gratuíta ou de expropiación, se é o caso, a súa formalización e o importe aproximado dos gastos de urbanización afectos á finca, se os houberse.
4. A Acta de Aliñacións e Rasantes deberá ser expedida nun prazo máximo de tres (3) meses. O procedemento iniciárase mediante presentación da solicitude en impreso normalizado. Dita solicitude deberá ir acompañada da seguinte documentación por duplicado:
  - a) Xustificante do pago das Taxas.
  - b) Datos identificativos do solicitante: DNI para persoa física, ou documentación acreditativa da súa representación para quen presente a solicitude a nome de persoa xurídica.
  - c) Plano a escala 1:1.000, realizado sobre Cartografía Oficial de Verín, no que se sinalen a forma e superficie da parcela, e fincas lindeiras, anchos das vías que definen as súas fachadas e situación respecto do viario de conformidade co rúeiro municipal. Este plano deberá ser visado polo colexio oficial correspondente.
  - d) Excepcionalmente, e no prazo de dez días hábiles contados dende a presentación da solicitude, a Administración Municipal poderá solicitar levantamento topográfico da parcela cando existan discordancias entre a realidade e o planeamento e/ou a súa descrición rexistral. Este levantamento deberá estar apoiado, como mínimo, en dous vértices próximos da rede topográfica e sempre en coordenadas UTM. En tanto non se achegue o levantamento topográfico, quedará interrompido o prazo de expedición da Acta.
5. As Actas de aliñacións e rasantes terán vixencia indefinida. Como actos de información urbanística que son non terán efecto vinculante para a Administración municipal. Contra elas non cabe interpor recurso algún.
6. Calquera alteración do planeamento dará lugar a que queden sen efecto as actas de aliñación practicadas con anterioridade á súa aprobación, podendo rehabilitarse no caso de que dita modificación non afectase ás aliñacións.

#### **Capítulo 3 Réxime xurídico das licenzas urbanísticas e comunicacións previas.**

##### **Art.7.Licenza urbanística e comunicación previa.**

A licenza urbanística é un acto regulado da Administración Municipal polo cal, previa comprobación das condicións establecidas pola normativa aplicable, se autoriza ao solicitante o exercicio do seu dereito preexistente a edificar ou a desenvolver determinadas actividades.

A comunicación previa é o procedemento para a tramitación dunha actividade ou para o inicio dunha obra e instalación para a que non se precise licenza previa segundo a lexislación aplicable, e terá os efectos establecidos nesa mesma lexislación.

**Art.8.Obxecto e efectos da licenza urbanística.**

1. As licenzas urbanísticas facultarán aos titulares para realizar a actuación solicitada e producirán efectos entre o Concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas.
2. As licenzas urbanísticas entenderanse outorgadas deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo do de terceiros.
3. Non poderán ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que tivesen incorrido os titulares no exercicio das actuacións autorizadas.
4. A licenza urbanística constitúe un requisito legal para a contratación da subministración dos servizos de enerxía eléctrica, auga, gas, telefonía e telecomunicacións, nos casos e termos establecidos na lexislación urbanística e sectorial de Galicia.
5. A transmisión das licenzas urbanísticas deberá ser comunicada por escrito á Administración municipal. O cesionario da licenza subrogarase na situación do cedente, sen que iso supoña alteración das condicións obxectivas da licenza e dos seus efectos. Se as obras están en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se atopan, subscripta de conformidade con ambas partes. Sen o cumprimento desta comunicación, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licenza serán esixibles indistintamente ao antigo e ao novo titular da mesma.

**Art.9.Actos suxeitos a licenza urbanística.**

1. Están suxeitos a licenza urbanística, nos termos establecidos no presente Anexo e na lexislación urbanística de Galicia, e sen prexuízo das demais autorizacións que sexan procedentes de conformidade coa lexislación sectorial aplicable, tódolos actos de uso do solo, subsolo, voo, construción e edificación para a implantación e o desenvolvemento de actividades que non se tramiten mediante comunicacións previas e, en particular, os seguintes:
  - a) Os parcelamentos, segregacións ou calquera outro acto de división de fincas ou predios en calquera clase de solos non incluídos en proxectos de reparcelamento.
  - b) As obras de nova edificación, así como as de construción e implantación de actividades e instalacións de toda clase.
  - c) As obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores e obras de reconfiguración de edificios, construcións e instalacións xa existentes, calquera que sexa o seu alcance, finalidade e destino, coa excepción establecida no Art.10 f) deste Anexo.
  - d) As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional.
  - e) A demolición e derriba, total e parcial, das construcións e os edificios, agás nos casos declarados de ruína física inminente.
  - f) A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral que non se tramiten mediante comunicacións previas.
  - g) A posta en funcionamento de instalacións, actividades e usos en xeral que non se tramiten mediante comunicacións previas.
  - h) O cambio obxectivo, total ou parcial, do uso das construcións, edificacións e instalacións en xeral, así como o uso do voo sobre as edificacións e instalacións de todas clases existentes, no caso de que non se tramiten mediante comunicacións previas.
  - i) Os movementos de terra e as obras de desmonte e explanación en calquera clase de solo, non incluídos en licenzas de obras que os amparen ou en Proxectos de Urbanización.
  - j) A extracción de áridos e a explotación de canteiras.
  - k) A acumulación de verteduras e o depósito de todo tipo de materiais.
  - l) O peche de fincas, muros e valados.
  - m) A colocación de estadas e valos protectores.
  - n) A apertura de camiños, así como a súa modificación ou pavimentación.
  - o) As entradas de carruaxes.
  - p) A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.



- q) A instalación de invernadoiros ou instalacións similares.
- r) A tala de masas arbóreas, de vexetación arbustiva ou de árbores illados que, polas súas características, poidan afectar á paisaxe ou estean protexidos pola lexislación sectorial correspondente.
- s) A plantación de árbores, anovamento de terreos e usos agrícolas non habituais (como creación de viñedos, plantación de kiwis, etc...) nas áreas de protección arqueolóxica.
- t) Instalación de grúas torre.
- u) A colocación de carteis e valos de propaganda visibles dende a vía pública, e instalación de toldos e marquesiñas.
- v) As instalacións que afecten ao subsolo.
- w) A instalación e colocación de antenas ou dispositivos de telecomunicacións de calquera clase, xa sexan aéreos ou en superficie ou subterráneos, e a súa modificación, no caso de que non se poidan tramitar mediante comunicacións previas ou declaracións responsables, segundo a lexislación sectorial de aplicación.
- x) Instalación de depósitos de auga ou doutras sustancias, un ou varios, simultánea ou sucesivamente, cuxa capacidade total exceda de 1.000 litros.
- y) A construción de presas, balsas, obras de defensa e corrección de canles públicos, vías públicas ou privadas, e, en xeral, calquera tipo de obras ou usos que afecten á configuración do territorio.
- z) Os actos de construción, nova edificación e intervención consistentes en restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores e obras de reconfiguración de edificios, e rehabilitación das instalacións existentes nas estacións destinadas ao transporte terrestre, agás o disposto pola lexislación estatal.
- aa) As obras ordinarias de urbanización non incluídas en proxectos de urbanización e os demais actos que sinalen os instrumentos de planeamento urbanístico.

#### **Art.10.Actos non suxeitos a licenza urbanística.**

Non será esixible licenza urbanística nos seguintes supostos:

- a) Os parcelamentos, segregacións, modificacións ou calquera outro acto de división de fincas ou predios efectuadas en virtude de Proxectos de Compensación, Equidistribución, Normalización ou análogos.
- b) A demolición de construcións declaradas en ruína inminente e as obras de apuntalamiento, cando sexan precisas.
- c) As obras de urbanización previstas nos Proxectos de Urbanización.
- d) As actuacións urbanísticas promovidas polo Concello de Verín no ámbito do IOP, porque o acordo municipal que as autorice ou aprobe estará suxeito aos mesmos requisitos e producirá os mesmos efectos que a licenza urbanística, sen prexuízo do disposto na lexislación de réxime local.
- e) As obras públicas eximidas expresamente pola lexislación sectorial ou a de ordenación do territorio.
- f) As obras de apuntalamiento de construcións declaradas en ruína.
- g) Os actos de uso do solo e do subsolo e das construcións suxeitos ao réxime de declaración responsable, comunicación previa previsto no artigo 142 da *LSG* e/ou na *LECG*.
- h) Segundo a D.F. 3ª da *LTEL* as obras de instalación de infraestruturas de rede ou estacións radioeléctricas en edificacións de dominio privado non requirirán a obtención de licenza de obras ou edificación nin outras autorizacións, se ben, en todo caso o promotor destas haberá de presentar ante a autoridade competente en materia de obras de edificación unha declaración responsable onde conste que as obras se levarán a cabo segundo un proxecto ou unha memoria técnica subscritos por técnico competente.

#### **Art.11.Procedemento de outorgamento de licenzas e comunicacións previas.**

1. As solicitudes de licenza irán acompañadas da documentación esixible en cada caso, concretada polas condicións particulares de cada obra establecida neste Plan, a lexislación urbanística xeral e sectorial e; no seu caso, pola OTL que se aprobe. Nos ámbitos afectados pola protección do patrimonio requirirase a preceptiva autorización da Consellería de Cultura. Nos ámbitos afectados por lexislación sectorial que requirira preceptivas autorizacións ou trámites, deberanse cumprir estes.

Tal e como recolle o *CTE* no seu artigo 6, para os efectos da súa tramitación administrativa, todo proxecto de edificación poderá desenvolverse en dúas etapas: a fase de proxecto básico e a fase de proxecto de execución. Cada unha destas fases do proxecto debe cumprir as seguintes condicións:

- a) O proxecto básico definirá as características xerais da obra e as súas prestacións mediante a adopción e xustificación de solucións concretas. O seu contido será suficiente para solicitar a licenza municipal de obras, as concesións ou outras autorizacións administrativas, pero insuficiente para iniciar a construción do edificio. Aínda que o seu contido non permita verificar todas as condicións que esixe o *CTE*, definirá as prestacións que o edificio proxectado ha de proporcionar para cumprir as esixencias básicas e, en ningún caso, impedirá o seu cumprimento.
- b) O proxecto de execución desenvolverá o proxecto básico e definirá a obra na súa totalidade sen que nel poidan rebaixarse as prestacións declaradas no básico, nin alterarse os usos e condicións baixo as que, se é o caso, outorgáronse a licenza municipal de obras, as concesións ou outras autorizacións administrativas, agás en aspectos legalizables. O proxecto de execución incluírá os proxectos parciais ou outros documentos técnicos que, se é o caso, deban desenvolvelo ou completalo, os cales se integrarán no proxecto como documentos diferenciados baixo a coordinación do proxectista.

No caso de que se conceda a licenza con proxecto básico, o prazo máximo de entrega do proxecto de execución será de tres meses, a computar dende a notificación da concesión da licenza. Ademais do proxecto de execución debe incluírse a presentación do nomeamento do director de obra e do director da execución material.

2. Con independencia da regulación establecida por unha posible OTL que se elabore, todos os proxectos que se presenten para solicitude de licenza urbanística deberán estar firmados por técnico competente, por razón da materia, e visados polo Colexio profesional correspondente (naqueles casos en que sexa esixible). No caso de que a documentación técnica non veña visada por non ser legalmente obrigatorio, nin por propia vontade do promotor, deberá achegarse certificación da titulación do técnico (pode facelo o colexio respectivo), e facer unha comparecencia do técnico para verificar a súa sinatura (se non establece o Concello outro sistema ao efecto).
3. Nos proxectos, aos que se fai referencia no punto anterior, deberán incluír unha Memoria Xustificativa na que se dea resposta e xustificación adecuada a tódolos condicionantes que lles sexan de aplicación por razón das condicións de Uso, Edificación Protección e os da Ordenanza correspondente. O Concello poderá devolver, para subsanación, os proxectos que non cumpran con esta disposición, sen que poidan computarse os prazos da concesión ata que os proxectos teñan completado o seu contido.
4. Naqueles supostos nos que se esixa outra autorización ou título administrativo, distinto á licenza urbanística, para a realización de actos de construción, edificación e uso do solo e do subsolo, estarase ao disposto na lexislación urbanística vixente respectiva, tanto xeral como sectorial ou municipal. En concreto, os procedementos e actos de uso do solo e do subsolo e das construcións suxeitos ao réxime de **comunicación previa** regularanse segundo o previsto no artigo 142 da *LSG*, e no seu caso segundo o establecido na *LECG*.
5. Respecto ao abastecemento de auga deberase xustificar a dispoñibilidade do recurso segundo os consumos dos diferentes usos que se contemplan. Se o edificio vai a conectarse a unha rede municipal, pública ou veciñal, o Concello ratificará que dispón das concesións administrativas ou autorizacións correspondentes, e se vai a ter un abastecemento independente comprobarase a fonte, e no seu caso a debida autorización do organismo de cunca.
6. Respecto ao saneamento e depuración de residuais, se o edificio vai a conectarse a unha rede municipal, pública ou veciñal, o Concello ratificará que dispón das concesións administrativas ou autorizacións de vertido correspondentes, e se vai a ter unha evacuación independente comprobarase que se conte coa debida autorización de vertido do organismo de cunca.
7. Respecto as Instalacións Comúns de Telecomunicacións (ICT) para a construción ou rehabilitación integral de edificios, se presentará un proxecto técnico de ICT, realizado por un Enxeñeiro competente en materia de telecomunicacións.
8. Toda nova edificación destinada a vivenda, uso hospitalario, educativo ou cultural, deberá, como condición para a concesión das correspondentes licencias por parte do Concello, estar insonorizada para cumprir cos obxectivos de calidade acústica no espazo interior, conforme coas esixencias básicas impostas polo documento básico DB-HR Protección fronte ao ruído do *CTE* ou norma que o substitúa. Realizarase medición in situ para comprobar o cumprimento dos obxectivos, nas condicións que esixe o artigo 12 do *DCAG*.
9. Con anterioridade á presentación da documentación necesaria para a solicitude dunha licenza de obra nova, poderase solicitar unha Acta de Aliñacións e Rasantes sobre a parcela que proceda.



10. Naqueles casos en que da licenza se derive a cesión ao concello dalgún tipo de espazo para viario ou para calquera outro uso público sobre a parcela inicial, a propiedade, denantes da concesión da licenza, presentará un compromiso de cesión do devandito terreo ou espazo, e unha vez realizada unha acta de aliñacións e rasantes presentárase un aval polo importe das obras. As obras accesorias de urbanización que se deban acometer para a obtención da licenza deben vir recollidas e valoradas no proxecto de execución (ou nun proxecto de urbanización).
11. As licenzas urbanísticas que afecten a elementos incluídos no Catálogo ou aos seus contornos de protección así como o territorio histórico do Camiño de Santiago, Vía da Prata, deberán contar coa preceptiva autorización da Consellería de Cultura. En ningún caso se entenderán como obras ou instalacións menores as intervencións nos elementos declarados BIC ou incluídos no Catálogo do presente IOP, polo que para calquera intervención que lles afecte será precisa a presentación de proxecto técnico completo redactado por técnico competente.

#### **Art.12.Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público.**

1. Cando as actuacións urbanísticas se realicen por particulares en terreos de dominio público, esixírase a licenza urbanística, independentemente das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da Administración titular do dominio público.
2. Cando a autorización ou concesión sobre terreos de dominio público lle corresponda á Administración municipal, e no procedemento de outorgamento da concesión ou autorización se tivese constatado a adecuación do proxecto á normativa urbanística e sectorial aplicable, cumpríndose os trámites esixibles, as licenzas de obras e de actividade entenderanse outorgadas na propia Resolución que estableza a autorización ou a concesión. Deberá darse traslado da mesma para o seu coñecemento á oficina municipal de licenzas.
3. A denegación ou ausencia de autorización ou concesión impedirá ao particular obter a licenza e ao órgano competente outorgala.

#### **Art.13.Autorizacións complementarias.**

Naqueles casos en que a actuación pretendida polo interesado requira dalgunha autorización, cualificación ou informe favorable doutra Administración pública distinta da municipal, o outorgamento da licenza urbanística requirirá a previa emisión e incorporación ao expediente de dita autorización, cualificación ou informe.

#### **Art.14.Vixencia das licenzas urbanísticas.**

1. As licenzas urbanísticas outorgaranse por un prazo determinado, tanto para iniciar como para terminar as obras, agás as referidas ao uso do solo para o exercicio de actividades que terán vixencia indefinida, sen prexuízo da obriga legal de adaptarse, se é o caso, ás normas que en cada momento as regulen.
2. Como prazos máximos establécense os seguintes, en función do tipo de obra:
  - Con carácter xeral, o prazo non poderá exceder de seis (6) meses, para o inicio da obra ou actividade amparada nela, e de tres (3) anos para executar e terminar as obras, desde a data do seu outorgamento, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses.
  - No caso concreto das obras menores, o prazo non poderá exceder de tres (3) meses para o inicio e doce (12) meses para o remate, co mesmo prazo de interrupción indicado no parágrafo anterior.
3. No caso de que a licenza deba entenderse outorgada por silencio administrativo ou de que, téndose concedido expresamente, non conteña indicación expresa sobre ditos prazos, estes serán de seis (6) meses, para o inicio da obra ou actividade amparada nela, e de dous (2) anos para executar e terminar as obras.
4. O titular deberá notificar ao Concello a data de inicio das obras. No caso de obras de nova edificación, a notificación acompañarase da acta de trazado firmada pola dirección facultativa e visada polo colexio profesional correspondente.

#### **Art.15.Prórroga das licenzas urbanísticas.**

Os prazos das licenzas poderán prorrogarse nas condicións sinaladas no artigo 145.2 da LSG.

#### **Art.16.Caducidade das licenzas urbanísticas.**

1. As licenzas caducarán nos seguintes supostos:
  - a) Cando non se tivese iniciado a execución das actuacións amparadas polas mesmas no prazo fixado na correspondente licenza ou, en defecto de prazo, en seis (6) meses.

- b) Cando non se cumprise o prazo de terminación ou, en defecto de prazo fixado, no de dous (2) anos dende o seu inicio.
  - c) Cando a obra ou o funcionamento dunha actividade fose interrompido durante un período superior a seis (6) meses.
2. Agás nos casos legalmente previstos de caducidade automática ou «por ministerio da Lei», a caducidade da licenza esixirá a súa previa declaración polo órgano competente para conceder a licenza, previa audiencia ao interesado unha vez transcorridos e incumpridos calquera dos prazos a que se refire o parágrafo anterior. Dita declaración poderase formular de oficio ou por petición de calquera administrado.
  3. A declaración de caducidade extinguirá a licenza, non podéndose iniciar nin proseguir as obras o exercer a actividade, agás traballos de seguridade e mantemento dos cales se dará conta ao Concello para o seu control.
  4. Transcorridos tres (3) anos, dende o outorgamento da licenza, sen que se tivesen iniciado as obras ou a actividade autorizadas, entenderase caducada por ministerio da Lei e non se poderán iniciar as obras ou a actividade sen a obtención de nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor.

#### **Art.17.Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional.**

1. Nos supostos establecidos pola Lei e polas Normas Urbanísticas, poderán concederse licenzas urbanísticas para usos, construcións, edificacións e instalacións de carácter provisional, debendo de cesar en todo caso e ser demolidas, sen indemnización algunha, cando o acorde o órgano competente do Concello de Verín, unha vez extinguido o prazo indicado, se é o caso.
2. A eficacia das licenzas quedará condicionada suspensivamente á inscrición no rexistro da Propiedade do carácter precario dos usos, as obras e as instalacións e a súa renuncia a calquera tipo de indemnización polo incremento de valor que puidese xerar a licenza, así como á prestación da garantía por importe mínimo dos custos de demolición e desmantelamento.

#### **Art.18.Licenzas condicionadas a completar a urbanización.**

1. As licenzas de edificación de nova planta ou de ampliación ou reforma de edificios existentes que se soliciten para terreos que non teñan condición de soar outorgaranse cando se asegure a execución simultánea da urbanización e a edificación, para o que, en caso necesario, deberá estar aprobado definitivamente o proxecto da rúa a que dea fronte, a fin de concretar o grao de urbanización da mesma, as súas seccións, pendentes, rasantes, instalacións, niveis etc., nos termos establecidos nas Normas Urbanísticas.
2. A simultaneidade da urbanización e a edificación quedará suxeita ás seguintes fases:
  - Antes de achaiar a estrutura da planta baixa deberá terse finalizado o movemento de terras, a explanación dos viarios, a apertura de gabias para o establecemento dos servizos de abastecemento de auga e enerxía eléctrica, telefonía, evacuación de augas, e outras que procedan, e realización das obras perimetrais correspondentes ao viario xeral.
  - Antes de achaiar a altura total autorizada haberá de estar finalizada a instalación dos servizos citados así como a pavimentación en formigón de calzada e beirarrúas e colocación de farois de iluminación pública.
  - Antes de finalizar a edificación deberá estar completada a execución do resto das obras de urbanización, adquirindo os terreos a condición de soar e estando en funcionamento tódolos servizos ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias xa establecidas con anterioridade.
3. O incumprimento da simultaneidade entre urbanización e edificación comportará as consecuencias fixadas no *RLSG*, ou norma que o substitúa.
4. Con carácter previo ao outorgamento da licenza deberá constituírse unha garantía por importe do 100% do custo das obras de urbanización pendente ou do custo previsible de reposición das existentes que puidesen resultar afectadas con motivo da obra ou actividade.

#### **Art.19.Condicións para o inicio das obras.**

O inicio de calquera obra autorizada mediante a correspondente licenza urbanística esixe en calquera caso o cumprimento dos seguintes requisitos:



- Presentación no rexistro Municipal do correspondente Proxecto de Execución, no caso de que non se tivese presentado previamente, e a documentación complementaria que proceda.
- Informe dos técnicos municipais acreditativo da correspondencia de dito Proxecto de Execución coa licenza concedida.

Entre a documentación que debe estar presente na obra debe figurar o documento acreditativo da presentación de dito Proxecto de Execución, así como do informe municipal da súa correspondencia co autorizado na Licenza.

#### **Capítulo 4 Tratamento de Incidencias durante as Obras.**

##### **Art.20.Cambio de empresa construtora.**

Ao comezo das obras comunicárase ao Concello o nome do contratista das mesmas. Se cambiase a empresa construtora, encargada da realización da obra, o promotor, dentro do termo de seis (6) días, deberá comunicar tal circunstancia á Administración Municipal, mediante escrito conformado polo facultativo director.

##### **Art.21.Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto.**

1. Ademais das inspeccións que os técnicos municipais consideren oportuno realizar sempre que se estime necesario, é obrigatorio que o director da obra solicite dúas inspeccións regulamentarias:
  - Ao achaiar a estrutura de planta baixa.
  - Ao achaiar a altura total autorizada do respectivo forxado de cuberta.
2. Toda modificación ou proxecto que se requira no transcurso das obras, requirirá un acto de rectificación da licenza.

##### **Art.22.Documentación no lugar da obra ou instalación.**

1. En toda obra deberase ter a disposición do inspector municipal:
  - O documento acreditativo da concesión da licenza ou a súa fotocopia.
  - Un exemplar do proxecto aprobado, co cuño da Corporación, ou unha copia autenticada, coa firma do Secretario do Concello.
  - Copia da Acta de Aliñacións e Rasantes.
  - Copia do resguardo de presentación do Proxecto de Execución e do Informe técnico municipal acreditativo da súa correspondencia coa licenza concedida.
  - Copia do estudo de seguridade e saúde.
  - Aquela outra que poida corresponder por razón da obra.
2. Nas obras maiores deberá figurar un «cartel de obra» en lugar visible con indicación de:
  - Nome e apelidos dos técnicos directores e do contratista.
  - Ordenanza que se aplica.
  - Usos aos que se vai destinar a construción, número de plantas autorizadas e prazo de execución.
  - Data de outorgamento da licenza e número do expediente administrativo.

##### **Art.23.Abandono ou paralización das obras.**

No suposto de que as obras quedasen abandonadas ou paralizadas, ou se atopen en situación tal que afecten ao debido ornato público e ás condicións estéticas do lugar, a autoridade municipal poderá tomar as seguintes determinacións :

- a) Ditar ordes de execución ao abeiro do Artigo 135 e seguintes da LSG.
- b) Comunicar ao Servizo Municipal competente para os fins establecidos no Regulamento de Edificación Forzosa e Rexistro municipal de soares.
- c) Proceder á súa execución substitutoria.

##### **Art.24.Obrigacións do propietario ao concluíren as obras.**

1. Dentro das corenta e oito horas seguintes á conclusión dunha obra, e sempre antes do outorgamento da licenza de primeira ocupación, o propietario deberá:



- Retirar os materiais sobrantos e os andamios, valos e barreiras.
  - Construír o piso definitivo das beirarrúas.
  - Repor ou reparar o pavimento, arboredo, conducións e cantos outros elementos urbanísticos tivesen resultado afectos pola obra, se non tivese sido posible verificalo antes a causa das operacións da construción.
2. No suposto de incumprimento dalgunha das obrigas establecidas nos artigos precedentes, a autoridade municipal adoptará as medidas oportunas para remediar as deficiencias, repoñer os elementos urbanísticos afectados ou reparar os danos, podendo ordenar a execución dos traballos necesarios con cargo á garantía constituída. Subsidiariamente responderá o propietario da obra ou instalación e, en segundo lugar, o da parcela, se esta pertencese a outra persoa.

**Art.25.Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo.**

1. Terminadas as obras ou instalacións, o titular da licenza, no prazo máximo de quince días, porao en coñecemento do Concello, mediante o oportuno escrito de solicitude de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo, á que deberá acompañar:
- Certificado final de obra oficial orixinal visado e completo (cos anexos, fotos, e no seu caso, planos de estado final), ou, no seu defecto, certificado expedido polo facultativo director daquelas, visado polo correspondente Colexio Oficial no que se acrediten, ademais da data da súa terminación, que estas se realizaron de acordo coa licenza concedida e co proxecto aprobado ou as súas respectivas modificacións posteriores autorizadas, e que están en condicións de ser utilizadas.
  - A acta de recepción, se se outorgase expresamente, ou a acreditación da recepción tácita.
  - Se non as inclúen os certificados anteriores, fotografías do edificio ou das obras xa rematadas.
  - Fotocopia da/s licenza/s de obra concedida/s.
  - Documento acreditativo de que a obra ou instalación foi dada de alta, a efectos do Imposto de Bens Inmóbles.
  - Escritura de división horizontal ou de declaración de obra nova.
  - Certificados expedidos por técnicos competentes ou por empresas homologadas acreditativos de que o edificio cumpre coas condicións que requiran dunha xustificación deste tipo segundo a lexislación aplicable. Para as Instalacións Comúns de Telecomunicacións e necesaria copia selada do Boletín, protocolo de probas e, no seu caso, certificado de fin de obra da ITC e, nos casos previstos pola normativa aplicable en vigor, poderase substituír o certificado do facultativo pola certificación da idoneidade das instalacións emitida por instalador autorizado ou polo organismo responsable.
  - En concreto, no caso de actividades clasificadas ou potencialmente molestas segundo a lexislación ou regulación aplicable (espectáculos, actividades recreativas, industriais e similares, sobre todo cando estén en contacto con locais ou edificios doutros usos con limitacións á recepción acústica), será necesario un certificado realizado por empresa homologada de que a edificación ou local cumpre coas leis e normativas de protección contra a contaminación acústica e cos requisitos de illamento acústico recollidos no proxecto obxecto de licenza.
  - Xustificación axeitada do cumprimento de que todas as medidas de aforro de recursos (principalmente enerxéticos, de consumo de auga e de xestión de materiais e residuos) esixidas pola presente normativa e a lexislación aplicable están realmente executadas e son operativas e funcionais.
2. Comunicada a terminación das obras ou instalacións, o Servizo Técnico competente realizará a inspección de comprobación de que a edificación, ou as obras amparadas pola licenza, axústanse estritamente ao proxecto aprobado, ás condicións da licenza e ás prescricións das normas urbanísticas, ordenanzas municipais e demais disposicións reguladoras, e se achán dispostas e a punto de funcionamento, se é o caso, as instalacións de protección contra incendios, e do resto de instalacións especiais necesarias por razón da actividade. Comprobarase especialmente a execución das medidas de aforro de recursos (principalmente enerxéticos, de consumo de auga e de xestión de materiais e residuos) esixidas pola presente normativa e a lexislación aplicable.
3. Unha vez cumpridos estes requisitos, o Servizo Técnico informará a concesión da licenza de primeira ocupación, uso ou da posta en funcionamento do servizo. Se se observase algún defecto, levantará acta que porá en coñecemento da autoridade municipal a fin de que comunique o prazo de corrección que a tal efecto se sinala.
4. As empresas distribuidoras e/ou subministradoras de auga, gas e electricidade, e restantes servizos previstos, absteranse baixo a súa responsabilidade de conectar as respectivas instalacións, ata tanto non se teña concedido a



licenza a que se refire este artigo. Igualmente estarán suxeitas a esta condición as empresas encargadas do saneamento e sumidoiros. A infracción deste requisito será sancionada nos termos regulados na lexislación aplicable.

#### **Art.26.Devolución de depósitos e cancelación de avais.**

No mesmo acto de outorgamento da licenza de primeira ocupación ou posta en funcionamento, autorizarase a devolución do depósito ou cancelación do aval bancario constituído, se existise, sempre que se tivesen cumprido, total e satisfactoriamente, as obrigas que o mesmo garanta.

#### **Capítulo 5 Clases de Obras.**

#### **Art.27.Clasificación básica das obras.**

Segundo o Artigo 3.3.2 das Normas Urbanísticas, para os efectos das oportunas licenzas urbanísticas, as obras clasifícanse en:

- **Obras Maiores**, que abranguen, basicamente, os conceptos de obra nova, ou de nova edificación, obras de restauración estrutural, obras de ampliación, de reestruturación, ou acondicionamento de locais para as actividades, e de conservación, rehabilitación, restauración, que afecten (en todos os casos citados) a elementos estruturais, e as obras de demolición ou derriba. En todo caso, enténdense como tales as obras que excedan da descrición ou da limitación definida no apartado anterior de obras menores, os parcelamentos urbanísticos, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados de interese cultural (BIC) ou catalogados e os grandes movementos de terra.
- **Obras Menores**, que abranguen os conceptos de ampliación non estrutural, substitución non estrutural, demolición ou derriba non estrutural, obras de conservación e, en xeral, obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade que non supoñan alteración do volume, do uso das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ao deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións comúns de toda clase. En todo caso, enténdense como obras menores os galpóns e as piscinas de pequenas dimensións.

#### **Art.28.Obras Menores.**

1. Son obras caracterizadas pola súa escasa entidade económica e pola súa sinxeleza técnica, que lles exige da necesidade de proxecto técnico, dirixidas á simple reparación, decoración, ornato ou peche. Inclúense neste concepto obras tales como a revocadura e lucido de tabiques, a substitución de pavimentos, o retellado e a reparación de cubertas e azoteas, as barbacoas, o peche e valado de fincas particulares, as reposicións de pavimento da vía pública, a colocación de anuncios, valos de protección e estadas, a instalación de toldos e outras obras análogas. Tamén entenderanse como menores os pequenos movementos de terra (entendendo por tais aqueles que non precisen de medios de tracción mecánica para a súa execución), os galpóns que non excedan de 30 m<sup>2</sup>, a cubrición de patios interiores de edificación de menos de 16 m<sup>2</sup> e as piscinas de menos de 40 m<sup>2</sup>.
2. En ningún caso as obras menores supoñen alteración do volume ou da superficie construída, do uso obxectivo, da estrutura portante, a distribución interior integral, as condicións de habitabilidade ou seguridade, os elementos comúns do inmovible, o número de vivendas ou locais que o integran, o seu deseño exterior ou as súas características arquitectónicas.
3. A relación de obras menores que se inclúe a continuación, en canto ao seu deslinde coas obras maiores, entenderase modificada no futuro no caso de que se desenvolva a OTL e modifícase as aquí contidas:

##### a)Obras de mantemento e conservación:

Son obras menores que teñen por obxecto manter o edificio en correctas condicións de ornato exterior ou interior e de salubridade. Inclúense neste grupo obras tales como 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 recaian á vía pública.

##### b)Obras de acondicionamento menor:

- Obras de acondicionamento menor de vivendas:

Son obras menores de reforma parcial non estrutural dunha vivenda concreta nun edificio, coa finalidade de mellorar as condicións de habitabilidade; poden incluírse neste concepto a reparación, renovación, modificación ou substitución de pavimentos, de falsos teitos, de azulexos, de escaiolas e estucados, de pinturas, de carpintería

interior ou das instalacións de fontanería, electricidade, saneamento, calefacción, etc.; consideraranse tamén incluídas neste grupo aquelas obras que, coas limitacións descritas, teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas para facer accesibles ou practicables as vivendas. En calquera caso, deberán concorrer as características seguintes:

- Que non impliquen a modificación do uso de vivenda nin alteración do número de vivendas.
- Que non afecten, modifiquen ou incidan nos elementos comúns do edificio, nas condicións de seguridade, na estrutura, nos condutos xerais de saneamento vertical ou de ventilación, na distribución dos espazos interiores do edificio nin no aspecto exterior das edificacións, nin produzan aumento das sobrecargas que se consideraron no dimensionamento da estrutura do edificio.

▪ **Obras de acondicionamento menor de locais:**

Son obras menores de reforma parcial non estrutural dun local concreto nun edificio, coa finalidade de mellorar as condicións de habitabilidade, podéndose incluír neste concepto a reparación, renovación, modificación ou substitución de pavimentos, de falsos teitos, de azulexos, de escaiolas e estucados, de pinturas, de carpintería interior ou exterior, de revestimentos de fachada, ou das instalacións de fontanería, electricidade, saneamento, calefacción, etc.; consideraranse tamén incluídas neste grupo aquelas obras que, coas limitacións descritas, teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas para facer accesible ou practicable o local.

En calquera caso, non poderán afectar ao uso do local, ou substituír ás obras de acondicionamento do mesmo realizadas para o desenvolvemento dunha actividade, a súa distribución interior, o número de locais, as condicións de seguridade, a estrutura, os elementos comúns do edificio, os condutos xerais de saneamento vertical ou ventilación, nin instalar novos condutos de ventilación, nin afectarán ao aspecto exterior das edificacións; non producirán aumento das sobrecargas que se consideraron no dimensionamento da estrutura do edificio, nin poderán reducir a seguridade fronte a incendios, nin reducir as condicións de accesibilidade.

▪ **Reparacións parciais nos paramentos exteriores dos edificios:**

Son obras menores de reparación non estrutural de elementos das fachadas, nas que se inclúe, a título enunciativo, a revocadura e pintado de fachadas, a reparación de marquesiñas, balcóns e elementos salientes, de aleiros e cornixas, reparación de portadas e substitución de elementos existentes da carpintería exterior, de retellado das cubertas, de cubrición de terrazas, de revestimento de fachadas en planta baixa, de reparación de canos, baixantes e outros elementos das instalacións dos edificios, colocación de toldos e outras obras análogas.

**Art.29.Obras Maiores.**

Considéranse obras maiores tódalas que non poidan englobarse nas de carácter de obra menor, recollidas no artigo anterior, ou calquera outras que expresamente se determinen na OTL que desenvolva este Anexo Normativo ou na lexislación aplicable.



## TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN.

### Capítulo 1 Documentación. Condicións xerais.

#### Art.30.Condicións xerais da Documentación.

1. Para a tramitación das **solicitudes** de calquera trámite urbanístico regulado deberá achegarse a documentación que se establece nos formularios de solicitude que o Concello ten aprobados a este respecto para cada tipo de actuación ou trámite, e que están publicados na páxina web municipal convenientemente actualizados, e no seu defecto deberá achegarse a documentación que se indica no capítulo seguinte, segundo o tipo de actuación solicitada.
2. Cando se soliciten obras de nova edificación ou demolición, o promotor, construtor ou solicitante da mesma deberá acreditar documentalmente a constitución da correspondente garantía que responda da correcta execución das obras en relación cos servizos públicos que sexan visibles dende o exterior e a vía pública. O importe de dita garantía calcularase en función dos metros cadrados de urbanización lindeiros coa aliñación exterior do soar sobre o que se pretenda a construción, obra ou demolición e das características das mesmas. O depósito da garantía efectuarase con carácter previo á concesión da solicitude.

#### Art.31.Os Proxectos Técnicos.

1. Enténdese por Proxecto Técnico o conxunto de documentos que definen as actuacións a realizar, co contido e detalle que permita á Administración Municipal coñecer o obxecto das mesmas e determinar se se axusta á normativa urbanística aplicable. Cando se trate de Proxectos de Edificación, estes axustaranse ás determinacións do Artigo 6, Condicións do Proxecto, Capítulo 2, Parte I do CTE.

Os proxectos técnicos poden clasificarse en proxectos técnicos de obras de edificación para as actuacións incluídas no ámbito de aplicación da LOE, e o CTE que a desenvolve, que deberá vir firmado polo técnico que a LOE establece, e outros proxectos técnicos para actuacións urbanísticas non contempladas na LOE, nos casos establecidos neste Anexo. Cando sexa esixible, o Estudo de Seguridade e Saúde ou o Estudo Básico, segundo proceda, formará parte do proxecto técnico.

2. Este Anexo determina as actuacións que, pola súa natureza ou menor entidade técnica, non requiren a presentación de proxectos técnicos, enumerando os documentos esixidos en cada caso segundo o tipo de actuación de que se trate.
3. Os proxectos técnicos deberán estar subscritos por técnico ou técnicos competentes, visados polo colexio oficial correspondente, e reunir os requisitos formais esixibles en conformidade coa lexislación en vigor. O proxecto, unha vez incorporado ao expediente administrativo, ten carácter de documento público, respondendo o seu autor da súa veracidade e exactitude a tódolos efectos.
4. Nos artigos seguintes establécense condicións mínimas dos contidos dos Proxectos Técnicos segundo a natureza das obras ou actividades.
5. A documentación técnica ou o proxecto técnico, unha vez concedida a correspondente solicitude, quedarán incorporados a ela como condición material da mesma.

#### Art.32.Estudo de Seguridade e Saúde.

Nos casos previstos polo presente Anexo, ou polo DSSC, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e de saúde nas obras de construción, ou polo CTE, deberase achegar, nos casos en que a obra requira legalmente proxecto técnico, e previamente ao inicio da obra, un estudo de seguridade e saúde ou, se é o caso, un estudo básico, visado polo colexio profesional correspondente.

### Capítulo 2 Documentación. Condicións Particulares.

#### Art.33.Documentación común para tódolos procedementos.

Toda solicitude, de calquera tipo, deberá conter a seguinte documentación xeral por duplicado:

- a) Impreso oficial, subscrito polo promotor da obra ou polo seu representante, acreditando en tal caso dita representación.
- b) Xustificante do pago das taxas correspondentes.
- c) Datos identificativos do solicitante: DNI para persoa física, ou documentación acreditativa da súa representación para quen presente a solicitude a nome de persoa xurídica.

- d) Plano a escala 1:1.000 (ou 1: 5.000, no seu defecto), realizado sobre cartografía oficial municipal coa clasificación do solo do IOP, no que se sinalen situación, de conformidade co rreiro municipal, do soar, finca ou edificación. En tódolos casos de obras maiores, este plano deberá ser visado polo colexio oficial correspondente.
- e) Cando a solicitude se refira a edificacións existentes, acompañaranse fotografías que definan con claridade o estado, forma e circunstancias da mesma. Nos casos de nova edificación en edificacións entre medianeiras, acompañaranse tamén fotografías das fachadas dos edificios lindeiros.
- f) De toda a documentación esixible en cada caso, entregarase unha copia en soporte informático, composta pola totalidade dos textos e planos en formato PDF e planos en formato DGN o DWG.

#### **Art.34.Documentación da solicitude de licenza de parcelamento.**

1. Para os que se pretendan realizar fóra do solo rústico, coa solicitude de parcelamento acompañarase un Proxecto de Parcelamento, por triplicado, cun contido mínimo dos seguintes documentos:
  - a) Memoria na que se faga referencia as razóns para o parcelamento pretendido, ou no seu caso, ao Plan que estableza as condicións da parcelamento; se describa a finca a parcelar, coa súa referencia catastral; se xustifique xurídica e tecnicamente a operación de parcelamento e se describan as parcelas resultantes con expresión das súas superficies, lindeiros e localización.
  - b) Certificación gráfica e descritiva da finca expedida polo catastro.
  - c) Nota informativa do Rexistro da Propiedade sobre a descrición actual da finca obxecto de parcelamento. En caso de que a finca non estivese inscrita, nota informativa do rexistro acreditativa de dita circunstancia e copia compulsada da escritura de propiedade na que se describa a finca.
  - d) Plano topográfico de información, a escala 1:500, firmado por técnico competente, no que se sitúen os lindes das fincas e se representen os elementos naturais e construtivos existentes, así como as determinacións dos Plans que conteñan a Ordenación Detallada vinculantes.
  - e) Plano de parcelamento á mesma escala 1:500.
  - f) Cédulas urbanísticas de tódalas parcelas resultantes.
2. Para os que se pretendan realizar en solo rústico deberanse cumprir as condicións do artigo 149 da LSG, e coa solicitude de parcelamento (ou segregación e simultánea agregación en unidade de acto) acompañarase un Proxecto de Parcelamento, por triplicado, cun contido mínimo dos seguintes documentos:
  - a) Memoria na que se faga referencia as razóns para o parcelamento e/ou agregación pretendido; se describa a/s finca/s a parcelar e/ou agregar, coa súa referencia catastral; se xustifique xurídica e tecnicamente (sobre todo o cumprimento das condicións do artigo 149 da LSG) a operación de parcelamento e/ou agregación e se describan as parcelas resultantes con expresión das súas superficies, lindeiros e localización. Se existe edificación nalgunha das parcelas deberase xustificar que a parcela resultante cumpre coa superficie esixible.
  - b) Certificación gráfica e descritiva da/s finca/s expedida polo catastro.
  - c) Nota informativa do Rexistro da Propiedade (en caso de que a/s finca/s estivese/n inscrita/s) sobre a descrición actual da/s finca/s obxecto de parcelamento e/ou agregación.
  - d) Fotografía aérea con referencia parcelaria (tipo Sixpac, Google, catastral ou similar) sobre a que se delimite/n a/s parcela/s.
  - e) Plano topográfico de información, a escala 1:1.000, firmado por técnico competente, no que se sitúen os lindes das fincas e se representen os elementos naturais e construtivos existentes, así como os límites e categorías de solo rústico asignadas a/s finca/s no plan vixente.
  - f) Plano de parcelamento e/ou agregación á mesma escala 1: 1.000.

#### **Art.35.Documentación da solicitude de licenza para movemento de terra ou actividade extractiva.**

1. Coa solicitude para movemento de terras, non incluído na consideración de obras menores, acompañarase Proxecto Técnico, por duplicado, e visado no colexio correspondente, que incluirá cando menos os seguintes documentos:
  - a) Plano topográfico da parcela ou parcelas a que se refire a solicitude, a escala non menor de 1:500, no que se indiquen as cotas de altimetría, e, ademais, a edificación e arboredo existentes, a posición, en planta e altura, das construcións das fincas veciñas que poidan ser afectadas por desmonte ou terraplén.



- b) Plano dos perfís que se consideren necesarios para apreciar o volume e características da obra a realizar así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións a adoptar en relación coa propia obra, vía pública e fincas ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén.
  - c) Memoria técnica complementaria referida á documentación prevista nos apartados anteriores explicativa das características, programa e coordinación dos traballos a efectuar.
  - d) Orzamento das obras.
  - e) Copia do plano oficial acreditativo de terse efectuado, se é o caso, a Acta de aliñacións e rasantes sobre o terreo.
  - f) Estudo de seguridade e saúde.
  - g) Escritura Pública de Propiedade do terreo inscrita no Rexistro da Propiedade.
  - h) O petionario asumirá a obriga de que as obras de escavación, desmonte ou demais movementos de terras a que se refire a solicitude se executarán por unha empresa construtora competente.
2. Amais dos que se recollen no punto anterior, no caso de actividades extractivas, para o outorgamento da licenza municipal deberá entregarse complementariamente a documentación seguinte:
- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes e nivelacións previstas e de duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos esixidos pola lexislación Galega.
  - b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar a preservación do medio ambiente, á conformación da paisaxe, a conservación do arborado e a non desviación, mingua ou polución de correntes de augas, superficiais ou soterradas e o establecemento das garantías precisas para que tales condicións se cumpran. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da solicitude .
  - c) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, deberá presentar o correspondente permiso do(s) propietario(s).
  - d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte, con plano topográfico a escala 1: 1.000 cos perfís nidos dos traballos a realizar. Con igual detalle débese expoñer a maneira de como se vai repoñer o estado primixenio do terreo unha vez efectuados os movementos de terras ou rematada a actividade, así coma os prazos das reposicións parciais, nas condicións sinaladas no artigo 5.1.2 da presente Normativa.
  - e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e as de áridos a extraer.
  - f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.
3. O Concello poderá esixir ademais unha análise xeotécnica do terreo ou soar.
4. Para a realización de calquera obra ou actividade en pendentes superiores ao 15% que leve aparelado movemento de terra, incluírase no proxecto a documentación e estudos necesarios para garantir a ausencia de impacto negativo sobre a estabilidade e erosión dos solos.
5. Cando a extracción de áridos implique destrución de arborado, imporase ao titular da licenza a obriga de efectuar a repoboación da finca e de coidar a plantación ata que a mesma teña enraizado e poida desenvolverse normalmente.
6. As actividades extractivas estarán sometidas ao establecido na LPCG. Se afectan ao territorio histórico do Camiño de Santiago ou aos ámbitos de protección de bens do patrimonio cultural estas explotacións deberán obter previamente a autorización da Consellería de Cultura. Esta autorización poderá ser denegada se supón o menoscabo da apreciación do ben dentro do seu contorno ou a posible alteración do mesmo.

### **Art.36.Documentación da solicitude de Obra de Edificación.**

#### *A. Solicitude con Proxecto Básico.*

1. Coa solicitude de obras de nova planta, ampliación ou reforma de edificios existentes, acompañarase a seguinte documentación:
- a) Copia do plano oficial acreditativo da Acta de Aliñacións e Rasantes, cando sexa preceptivo segundo o tipo de obra, o cal deberá estar redactado a escala 1:500.
  - b) Escritura Pública de Propiedade do terreo, finca ou edificio, inscrita no Rexistro da Propiedade.

- c) Certificado das entidades concesionarias dos servizos de abastecemento de auga, saneamento e enerxía eléctrica sobre a preexistencia de ditos servizos na vía á que dea fronte a finca e sobre a súa capacidade para atender as necesidades da nova construción ou actividade que se pretende executar nela.
- d) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada, redactado co contido establecido no Anexo I da Parte I do *CTE*.  
Nos casos en que a norma aplicable na tramitación da solicitude esixa a remisión do proxecto técnico dende a Administración municipal a outra superior ou sectorial para autorización, cualificación ou informe, o solicitante deberá presentar as copias precisas do proxecto para a súa remisión a ditas Administracións.  
Nos casos en que se solicite con Proxecto Básico, procederá a presentación do Proxecto de Execución, segundo o procedemento que máis adiante se recolle.  
Os planos de fachada deberán incluír a solución de planta baixa nos termos recollidos no Título IV, así como o tratamento de paredes cegas ou medianeiras cando se xeren.
- e) Se as obras que se solicitan comportan a execución de escavacións, terrapléns, desmonte, ou rebaixe de terras, os documentos complementarios que se relacionan nos apartados a) e b) do Art.35.
- f) Cando proceda, escritura de mancomunidade de patios inscrita no Rexistro da Propiedade. Se as fincas lindeiras fosen dun mesmo propietario, deberá acreditarse a constitución dunha servidume recíproca de mancomunidade de patios, irrenunciable ou irredimible mentres estea edificada algunha das fincas, suxeita á condición suspensiva de que se allee calquera delas.
2. Por razón do uso, presentárase a seguinte documentación:
- a) Edificios de uso non industrial: estudo xustificativo do cumprimento do *CTE*, redactado por técnico competente. Memoria acreditativa do cumprimento da normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
- b) En edificios de uso industrial: proxecto Técnico xustificativo do cumprimento do *RSII*.
3. O proxecto a que se refire o apartado 1. d) anterior conterá os datos precisos para que cun exame se poida comprobar se as obras que se solicitan se axustan á regulamentación vixente.

Como mínimo o proxecto estará integrado polos seguintes documentos:

- Memoria, descritiva e xustificativa, en que se describan e se indiquen os datos que non poidan representarse numérica e graficamente nos planos. Describíranse os temas relativos aos axentes intervenientes; os datos da información previa; a descrición do proxecto; e as prestacións do edificio.
- A Memoria Construtiva, que incluírá, como mínimo, a xustificación sobre a sustentación do edificio. Incluírase o cálculo demostrativo do cumprimento da seguridade en caso de Incendio.  
Incluírá, así mesmo, xustificación das condicións esixidas polos diversos Títulos da normativa do IOP, así como das condicións mínimas de habitabilidade reguladas na normativa autonómica vixente, as condicións de Vivenda exterior, se é o caso, os do cálculo de superficies edificables e axuste ao dereito edificatorio, en xustificación da posición da edificación e definición da cota de orixe e referencia para a medición dos edificios onde proceda.  
Se é o caso, incluírá as condicións e xustificacións de alturas e recuados segundo a Ordenanza, con expresión se procede das solucións adoptadas para o tapado de medianeiras ou resolución dos problemas que se deriven das mesmas.
- Orzamento aproximado, con valoración aproximada da obra proxectada por capítulos.
- Plano de situación a escala 1:1.000 sobre a cartografía oficial, no que se exprese claramente a situación da finca con referencia ás vías públicas ou particulares que limiten a totalidade da couzada en que estea situada.
- Plano de Localización a escala 1:500, no que se acoutarán as distancias das obras ao eixe da vía pública e a anchura desta, así como a súa relación coa rúa máis próxima, e indicarse a orientación, as aliñacións e rasantes oficiais e o perímetro do patio de couzada, caso de que se teña previsto, así como distancia ao bordo da beirarrúa, arboredo existente, farois e outros elementos do decorado urbano.
- Plano de Urbanización, rede viaria, puntos de recollida de augas, etc.
- O resto do contido será o necesario para a expresa e inequívoca definición do contido da obra proxectada, entre outros:
  1. Plano topográfico á mesma escala que o de localización con curvas de nivel con equidistancias dun metro, no que se indique a edificación e arboredo existente.



2. Plano a escala mínima 1:1.000 das construcións existentes nas fincas lindadeiras con expresión dos datos suficientes para poder apreciar, se é o caso, os posibles condicionantes que para a solicitude poidan derivarse.

3. Planos de plantas xerais, planos de cubertas, e alzados e seccións, a escala 1:50, coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia; estarán acoutados e neles anotarase e detallarase minuciosamente todo canto sexa necesario ou conveniente para facilitar o seu exame e comprobación en relación co cumprimento das ordenanzas que lle sexan aplicables.

En casos de obra de reforma, na planta e seccións debuxarase, en trazo continuo negro, o que se conserve ou permaneza; en trazo amarelo o que deba desaparecer, e en trazos de cor vermella, a obra nova.

4. Identificación do técnico autor do proxecto e dirección de obra.

5. Cuestionario estatístico da Administración estatal.

6. Descrición, se é o caso, das galerías subterráneas, minas de auga ou pozos que existen na finca, aínda que se achen abandonados, xunto cun bosquejo acoutado no que se exprese a situación, configuración e medidas dos referidos accidentes do subsolo, en caso de que sexa posible coñecelo no momento da solicitude.

7. Xustificación específica de que o proxecto cumpre, se é o caso, as seguintes prescricións:

- Reserva de espazos de aparcadoiro.

- Colocación de caixas do correo para a entrega de correspondencia a domicilio segundo a normativa aplicable.

8. En naves industriais, agás que se trate de naves de almacenamento inocuas, deberase achegar proxecto técnico de posta en marcha da actividade de acordo co LAIA, debéndose xustificar as medidas correctoras a adoptar así como especificar os residuos sólidos e líquidos xerados e o seu sistema de tratamento.

9. Xustificación do cumprimento da normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

10. En naves industriais deberase achegar proxecto xustificativo de actividade de acordo co LAIA, así como especificar os residuos sólidos e líquidos xerados e o seu sistema de tratamento.

11. En edificacións ou obras incluídas nas zonas pendentes de Plans Especiais de Protección, ata que sexa aprobado definitivamente o PEP, e en edificios catalogados, será preceptiva a presentación do resultado da Consulta Urbanística Especial, Art.5, presentada ante o órgano Municipal de Urbanismo a quen corresponda.

#### *B. Presentación do Proxecto de Execución e inicio das obras.*

1. As obras non poderán dar comezo en tanto non se teña presentado no Concello o oficio de dirección e execución de obra, o Proxecto de Execución e o Estudo de Seguridade e Saúde, redactados nos termos e contido regulados polo CTE, ou estudo básico, segundo proceda, e se teña comprobado polos técnicos municipais a correspondencia do Proxecto de Execución coa solicitude ou licenza concedida.

2. A presentación do Proxecto de Execución despois do outorgamento da solicitude ou licenza de obras deberá acompañar unha copia desta.

#### **Art.37.Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.**

Coa solicitude de Actividade Clasificada acompañarase a seguinte documentación:

- a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- b) Fotocopia da licenza de primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
- c) En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia das licenzas de actividade e apertura que autorizaron o mesmo, ou datos do seu titular e ano de inicio da actividade preexistente.
- d) Nome e dirección do Presidente da Comunidade de Propietarios do edificio, e dos edificios lindeiros, ou relación dos veciños inmediatos ou máis próximos.
- e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicable en función do mesmo e con especial referencia ao cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, precisas para o uso pretendido.
- f) Estudo xustificativo do cumprimento das condicións de accesibilidade, as Ordenanzas Municipais, e o CTE, ou o RSII, se é o caso, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.



- g) Memoria da Actividade Clasificada que se pretende (tres exemplares), na que se describa coa debida extensión e detalle a natureza da actividade, e se indique a posible repercusión sobre o medio ambiente e os sistemas correctores a incorporar, coa expresión do seu grao de eficacia e garantía de seguridade ha de vir firmada por técnico competente e co visado do colexio oficial.
- h) En caso de necesitar maquinaria, Proxecto Técnico da Actividade (tres exemplares), ou Memoria de Instalacións no caso de instalacións de pequena entidade, redactados por técnico competente e visados polo colexio profesional correspondente, no que se inclúa a descrición detallada da actividade e medidas correctoras a incorporar, así como as instalacións necesarias para o desenvolvemento da mesma, debendo figurar as características técnicas dos seus distintos elementos, con indicación da potencia da maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, ou en Kw noutros casos.
- i) Se son necesarias obras, Oficios de Direccións de Obra.

#### **Art.38.Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.**

Coa solicitude de Actividade Inocua acompañarase a seguinte documentación:

- a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- b) Fotocopia da primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
- c) En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia da autorización ou licenza da actividade existente.
- d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicable en función do mesmo e con especial referencia ao cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, precisas para o uso pretendido.
- e) En caso de necesitar maquinaria, Memoria descritiva da actividade e das instalacións necesarias para o desenvolvemento da mesma, debendo figurar as características técnicas dos seus distintos elementos, con indicación da potencia da maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, ou en Kw noutros casos. Ha de vir firmada por técnico competente e co visado do colexio oficial.
- f) No caso de actividades susceptibles de xerar molestias por rúidos, Estudo xustificativo sobre o cumprimento das condicións de accesibilidade, as Ordenanzas Municipais e o CTE.
- g) Se son necesarias obras, Oficios de Direccións de Obra.

#### **Art.39.Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.**

Coa solicitude de implantación ou reforma comercial, acompañarase a seguinte documentación:

- a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- b) Fotocopia da primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
- c) Documentos correspondentes á actividade (Licenza de actividade).
- d) Se non hai actividade industrial: estudo xustificativo do cumprimento da *Normativa de Incendios*, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.
- e) Se houbese actividade industrial: Proxecto Técnico xustificativo do cumprimento do *RSII*.
- f) Se a actividade esixise saídas de fumes, certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o local conta (ou está prevista no proxecto) con cheminea ata cuberta nos termos esixidos pola Normativa Urbanística.
- g) En locais situados en ámbitos incluídos nas zonas pendentes de Plans Especiais de Protección, ata que sexa aprobado definitivamente o PEP, e en edificios catalogados, será preceptiva a presentación do resultado da Consulta Urbanística Especial, Art.5, presentada ante o órgano Municipal de Urbanismo a quen corresponda.
- h) Xustificación das condicións aplicables de accesibilidade, das Ordenanzas Municipais e do CTE.
- i) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada.
- j) Estudo de Seguridade e Saúde.
- k) Oficios de Direccións de Obra.

#### **Art.40.Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.**

1. Coa solicitude para a instalación de uso de grúas-torre na construción, acompañaranse os seguintes documentos:



- a) Fotocopia da licenza de obra maior á que serve.
- b) Plano de localización da grúa, escala 1:500, coas áreas de varrido da pluma, asinado polo técnico director das obras, visado polo colexio correspondente.
- c) Proxecto de Instalación subscrito por técnico competente e visado polo colexio profesional correspondente, co contido mínimo regulado no anexo II da ITC «MIE-AEM-2» aprobada por RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa.
- d) Xustificación ou certificación expedida pola compañía aseguradora acreditativa de que a empresa autorizada pola comunidade autónoma como instaladora e conservadora da grúa ten cuberta a súa responsabilidade civil pola contía mínima que prevé o art. 6 do citado RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa. No caso de que a grúa se instale en terreos de propiedade municipal, esixírase ademais o citado seguro de responsabilidade civil respecto do usuario da grúa.
- e) Establécese con carácter xeral que o carro do que colga o gancho da grúa non exceda a área do soar da obra. Se a área de funcionamento do brazo excedese o espazo acoutado polo valo das obras, deberá facerse constar na solicitude, coas prevencións do caso, tendo especial coidado cos posibles contactos con liñas de condución de electricidade. En todos estes casos e especialmente cando se instale en terreos municipais o outorgamento ou denegación da solicitude será facultade discrecional da Corporación.

2. Unha vez instalada a Grúa, deberá presentarse Certificación expedida por técnico competente da empresa instaladora autorizada responsable da montaxe e visada polo colexio profesional correspondente, no que se acredite o perfecto estado da instalación, seguridade e funcionamento da grúa nos termos do modelo establecido para grúas torre desmontables para obras ou outras aplicacións do anexo V da ICT MIE-AEM-3 aprobada por RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa.

#### **Art.41.Documentación da solicitude de licenza de derriba.**

1. Coa solicitude para demolicións e derribas de construcións acompañaranse os seguintes documentos:
  - a) Escritura Pública de Propiedade do edificio inscrita no Rexistro da Propiedade.
  - b) Reportaxe fotográfica do edificio, subscrita polo solicitante ou o técnico redactor do Proxecto.
  - c) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada.
  - d) Estudo de Seguridade e Saúde.
  - e) Oficio de Dirección das obras.
  - f) Cando se trate de desmontaxe total ou da fachada de edificios incluídos no Catálogo do IOP, cumpríranse, ademais, as específicas sobre protección de dito patrimonio.
  - g) Ruína inminente. Previa comprobación polos Servizos Técnicos poderá procederse á derriba inmediata sen prexuízo da solicitude correspondente.
2. Para a demolición de edificacións en solo de núcleo rural será necesario xustificar no proxecto a súa procedencia.

#### **Art.42.Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.**

1. Coa solicitude para instalacións de telecomunicación, acompañaranse os seguintes documentos:
  - Proxecto ou proxectos técnicos das obras e instalacións complementarias necesarias para realizar a instalación de telecomunicación solicitada, asinados por técnicos competentes.
  - Estudo xustificativo sobre o cumprimento da normativa sobre contaminación acústica e vibracións das obras e instalacións complementarias.
  - Oficio técnico de dirección de obra, das obras e instalacións complementarias necesarias, asinado por técnico competente.
2. No proxecto técnico deberase incluír, cando menos, a seguinte documentación:
  - a) Memoria ou memorias da totalidade das obras e instalacións complementarias.
  - b) Memoria da actividade onde se describa con suficiente amplitude o conxunto da actividade solicitada.

- c) Estudo de impacto pola produción de ruídos e vibracións ou pola expulsión de ar quente ou viciado nas obras e instalacións complementarias. Con expresión, se procede, da xustificación das medidas correctoras que serán aplicadas, con indicación do grao de eficacia previsto.
3. Antes da posta en funcionamento, deberá acompañarse dos correspondentes certificados de final das obras e instalacións complementarias autorizadas.

**Art.43.Documentación da solicitude de licenza de obras menores.**

1. Tódalas solicitudes sobre obras menores deberán acompañar a documentación común para tódolos procedementos do Art.33, coa excepción do apartado e), fotografías, que só serán necesarias para obras ou actividades que afecten ou sexan visibles dende a vía pública ou espazo libre público ou privado.
2. En todo caso, toda a documentación presentárase por duplicado.
3. En obras de reforma:
  - a) Plano a escala 1/100, de planta sinalando en vermello o que se constrúe e en amarelo o que se derriba.
  - b) Nas obras de reforma de locais requirírase tamén plano da fachada e unha sección con expresión da altura libre.
  - c) Nas obras que afecten á fachada dos edificios deberase presentar plano da mesma.
4. Cando sexa necesario colocar estadas en fachada, presentárase tamén certificado de arquitecto superior ou arquitecto técnico no que se indique que a colocación faise baixo a súa dirección e que reúne as debidas condicións de seguridade unha vez instalado, acompañado de orzamento detallado.
5. Nos supostos regulados a continuación requirírase ademais, cando así se indica, respectivamente coas letras P e D, o seguinte:
  - Presentación de proxecto firmado por facultativo competente e visado polo Colexio Profesional respectivo (P).
  - Dirección facultativa xustificada mediante folla de dirección visada polo correspondente Colexio Profesional (D).
6. Obras que se realicen na vía pública relacionadas coa edificación contigua.
  - a) Construción ou reparación de vaos nas beirarrúas, así como a súa supresión.
  - b) Colocación de rótulos, bandeiras e anuncios luminosos.
  - c) Colocación de anuncios agás os situados sobre a cuberta dos edificios, que estarán suxeitos a solicitude de obras maiores.
  - d) Colocación de toldos nas plantas baixas de fachada á vía pública.
7. Obras auxiliares da construción.
  - a) Establecemento de valos de obras.
  - b) Realización de traballos de nivelación que non alteren en máis de un metro as cotas naturais do terreo, nalgún punto, nin teñan relevancia ou transcendencia a efectos de medición das alturas reguladoras do edificio.
  - c) Construción ou instalación de barracas provisionais de obra.
8. Pequenas obras de reparación, modificación ou adiamento de edificios.
  - a) Execución de obras interiores en locais non destinados a vivendas que non modifiquen a súa estrutura e melloren as condicións de hixiene e estética.
  - b) Reparación non estrutural de cubertas, en superficie menor do 50%, e azoteas.
  - c) Pintura e reparación de fachadas.
  - d) Colocación de portas e persianas en aberturas ou ocos.
  - e) Colocación de reixas.
  - f) Construción, reparación ou substitución de tubos de instalacións, desaugues e cloacas.
  - g) Reposición de elementos alterados por accidente ou deterioro de fachadas (D).
9. Obras en soares ou patios.



- a) Establecemento de valos ou cercas definitivas, que non sexan de fábrica.
- b) Traballos de nivelación no contorno do edificio construído, sempre que non se produzan variacións en máis de un metro (1) sobre o nivel natural do terreo, por riba ou debaixo do mesmo (P e D).
- c) Formación de xardíns privados complementarios á edificación da parcela, que son esixibles na solicitude ou licenza.
- d) Tala de árbores de máis de sesenta (60) centímetros de circunferencia.

#### **Art.44.Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor.**

1. Comunicación no modelo establecido pola Administración municipal, debidamente cumprimentado e asinado polo antigo e o novo titular da licenza, co correspondente recibo acreditativo do pago das taxas que procedan.
2. Fotocopia do DNI do antigo e do novo titular que asina a comunicación. En caso de persoas xurídicas, fotocopia do DNI dos representantes que firman a comunicación e credenciais da súa representación.
3. Fotocopia da licenza urbanística ou datos que permitan a súa identificación pola Administración municipal.

### **TÍTULO III. CONDICIÓNES ESPECIAIS DE ELEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.**

#### **Art.45.Solicitudes de Licenza Municipal.**

1. Calquera intervención proxectada e en xeral calquera tipo de obra a realizar sobre aqueles elementos arqueolóxicos catalogados por este Plan e que asemade estean incluídos no Catálogo do Patrimonio cultural de Galicia, que leve aparelada un proceso de remoción de terras ou escavación, precisará preceptivamente, ademais da a correspondente solicitude ou licenza municipal, a realización da oportuna intervención arqueolóxica, distinguíndose dous supostos:
  - a. Obras de movementos de terras que comprendan máis do 40% da superficie do soar. Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, suscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe ou apertura manual con metodoloxía e documentación arqueolóxica detallada de gabias, zapatas ou outras remocións, considerando unha mostraxe representativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.
  - b. Resto das obras que leven apareladas movementos ou remocións de terras.
2. Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra que non superen o 40% da superficie do soar e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión "in situ" por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais. Neste caso será preceptiva a presentación, con carácter previo ao proxecto de obras, dun proxecto de intervención suscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do art. 1.2 do DAAG, referidos aos controis que se vaian efectuar.
3. Non obstante o anterior, a prol da racionalización das determinacións das presentes normas, con carácter excepcional, e, logo do informe motivado do/a arqueólogo/a municipal, poderá variarse o tipo de intervención arqueolóxica requirida en función das características das obras a realizar, cando as circunstancias do terreo edificable (substrato superficial, morfoloxía do subsolo, antecedentes...) ou os datos proporcionados polas intervencións efectuadas en parcelas lindeiras, así o aconsellen.

#### **Art.46.Procedemento.**

1. Calquera escavación ou movemento de terra estará suxeita a solicitude.
2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo II do DAAG.
3. Os movementos de terras, consecuencia da execución do proxecto de intervención arqueolóxica, unha vez que este teña sido autorizado pola Administración autonómica, requirirá da preceptiva solicitude ou licenza municipal.
4. Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a solicitude será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo achegar a documentación que con carácter xeral esixen estas Normas. En todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto suscrito por técnico competente e oficio de dirección da súa execución.



5. Autorizado o proxecto de intervención arqueolóxica pola administración autonómica e pola municipal, facultará para realizar exclusivamente as obras precisas para desenvolver o citado proxecto.
6. Executado o proxecto arqueolóxico procederase a recoller os seus resultados segundo prevé a normativa autonómica que regula a actividade arqueolóxica.
7. Se tras o procedemento descrito a administración autonómica levanta a cautela arqueolóxica, o Concello poderá outorgar a solicitude ou licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.
8. A solicitude ou licenza municipal para obras distintas das derivadas dos proxectos de intervención arqueolóxica, soamente se outorgará tras a autorización autonómica que, no seu caso, se conceda tras o procedemento anteriormente descrito.

El Pleno del Ayuntamiento de Verín, en la sesión ordinaria con fecha 18.2.2021, aprobó definitivamente el Instrumento de Ordenación Provisional de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93. seis de la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Ordenación, según el documento técnico redactado por Otima S.L., y presentado en este ayuntamiento en diciembre de 2020, y que se tramita en el expediente administrativo 3921/2017.

El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el Diario Oficial de Galicia nº 46, del día 9.03.2021.

El citado Instrumento de Ordenación Provisional consta inscrito en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia, libro I, tomo IV, hoja registral 85, con el número RPG/00019/2021.

El documento técnico aprobado definitivamente también se puede consultar íntegramente en la siguiente dirección electrónica de la página web del Ayuntamiento de Verín:

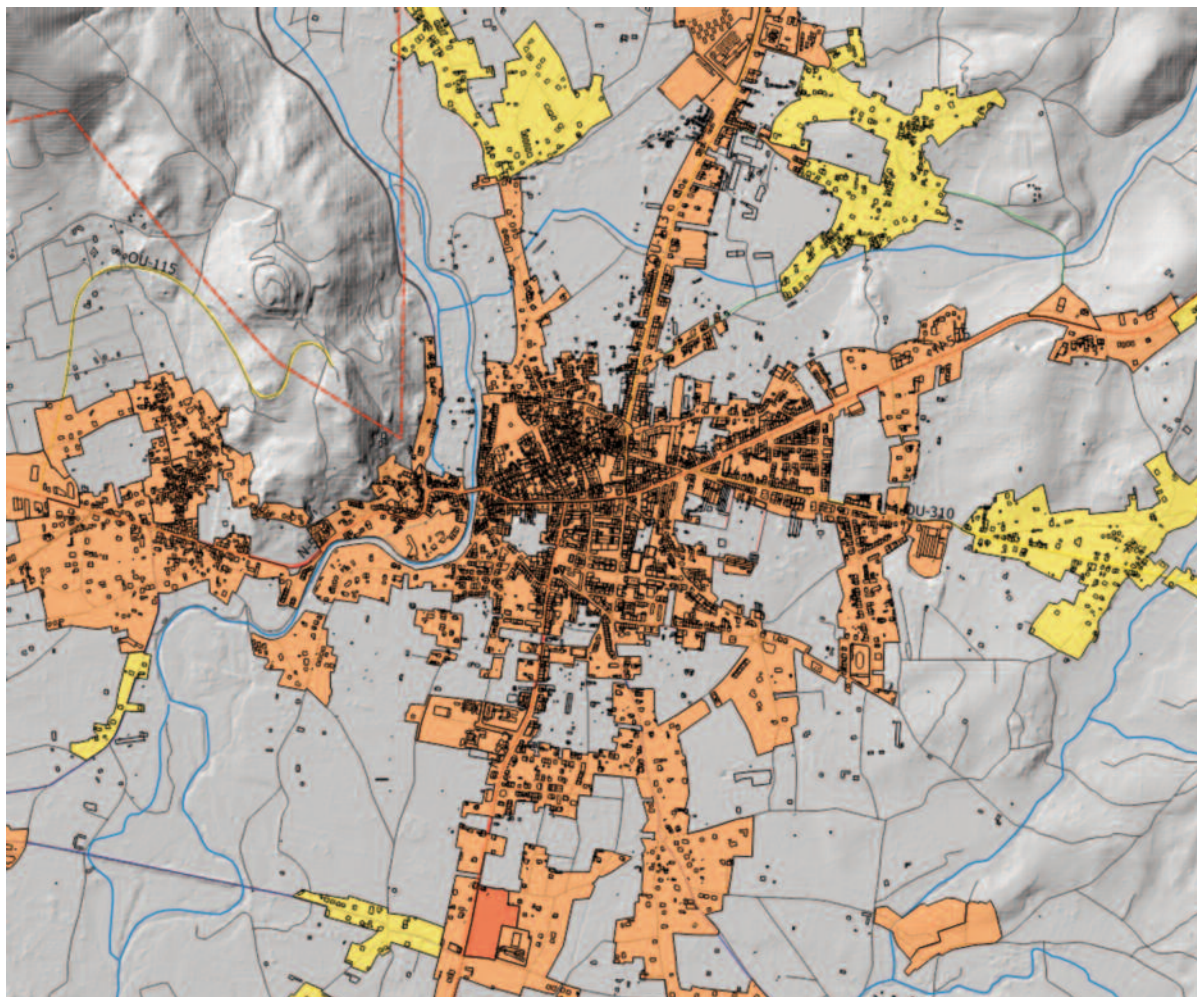
<https://www.verin.gal/fixo/iop2020/iop2020.html#C:/iop2020>

Según lo dispuesto en el artículo 82.3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, el documento que contenga la normativa y las ordenanzas se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense. Para dar cumplimiento a este último precepto se publica como anexo a este acuerdo la normativa y ordenanzas del Instrumento de Ordenación Provisional del Ayuntamiento de Verín.

Contra el acuerdo que aprueba definitivamente el Instrumento de Ordenación Provisional, como disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo esto sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiese estimar más conveniente a su derecho.

El alcalde. Fdo.: Gerardo Seoane Fidalgo. Documento firmado electrónicamente

### INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN PROVISIONAL DEL AYUNTAMIENTO DE VERÍN



FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO 1: **NORMATIVA**

**ÍNDICE****TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

- 1.1. NATURALEZA JURÍDICA
- 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 1.3. VIGENCIA
- 1.4. NORMAS DE INTERPRETACIÓN
- 1.5. RELACIÓN CON LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL
- 1.6. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE REFERENCIA

**TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

- 2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
- 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO
- 2.3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- 2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES O LOCALES
- 2.3.2. SISTEMAS ESTABLECIDOS POR EL IOP

**TITULO III. DESARROLLO Y EXECUCIÓN DEL IOP**

- 3.1. DESARROLLO DEL IOP
- 3.1.1. DESARROLLO Y FIGURAS DE PLANEAMIENTO
- 3.1.2. PLAZO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 3.2. EXECUCIÓN DEL IOP
- 3.2.1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA
- 3.2.2. FICHAS DE PLANEAMIENTO
- 3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
- 3.3.1. RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTOS PARA ACTUACIONES CONSTRUCTIVAS Y OTROS USOS DEL SUELO
- 3.3.2. ACTOS SUJETOS LA LICENCIA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA
- 3.3.3. ACTA DE ALINEACIONES Y RASANTES
- 3.3.4. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OTRAS ACTUACIONES
  - 3.3.4.1. Clasificación de las obras de edificación
  - 3.3.4.2. Obras en los edificios
  - 3.3.4.3. Obras de demolición
  - 3.3.4.4. Obras de nueva edificación
  - 3.3.4.5. Obras provisionais
  - 3.3.4.6. Otras actuaciones urbanísticas
- 3.3.5. PARCELAMENTOS URBANÍSTICOS
- 3.4. RÉGIMEN TRANSITORIO

**Sección 1ª. Planeamiento vixente**

- 3.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LOS ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO APROBADO
- 3.4.2. RÉGIMEN APLICABLE
- 3.4.3. ORDENACIONES Y PLANEAMENTOS QUE SE RESPETAN
  - 3.4.3.1. Determinacións generales
  - 3.4.3.2. Criterios de execución
  - 3.4.3.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación

**Sección 2ª. Licencias concedidas y en tramitación**

- 3.4.4. LICENCIAS CONCEDIDAS
- 3.4.5. LICENCIAS EN TRAMITACIÓN

**Sección 3ª. Régimen de las edificaciones existentes**

- 3.4.6. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES REALIZADAS SEGÚN ANTERIORES LICENCIAS
- 3.4.7. EDIFICACIONES CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR
- 3.4.8. EDIFICACIONES DESCONFORMES CON LA ORDENACIÓN DEL PRESENTE IOP
  - 3.4.8.1. Régimen para edificacións totalmente incompatibles con las determinacións del planeamento
  - 3.4.8.2. Régimen de las edificacións parcialmente incompatibles con las determinacións del planeamento
- 3.4.9. SITUACIONES CONFORMES A LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PRESENTE IOP
- 3.4.10. EDIFICACIONES DESCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

**Sección 4ª. Régimen de las parcelas existentes**

- 3.4.11. PARCELAS FUERA DE ALIÑACIÓN
- 3.4.12. CONSECUENCIAS DE ESTAR FUERA DE ALIÑACIÓN

**3.5. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA****TITULO IV. ORDENANZAS GENERALES**

- 4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
- 4.1.1. CLASES DE CONDICIONES



- 4.1.2. DEFINICIONES
- 4.2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS
  - 4.2.1. ALIÑACIÓN OFICIAL, EXTERIOR O PÚBLICA
  - 4.2.2. CHAFRÁNS
  - 4.2.3. CERRAMENTOS Y CIERRES DE PARCELAS
  - 4.2.4. ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES
  - 4.2.5. PARCELA EDIFICABLE
  - 4.2.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA EDIFICABLE EN LAS DIVERSAS CLASES DE SUELO
  - 4.2.7. PARCELAS INEDIFICABLES
  - 4.2.8. REGULARIZACIÓN DE DERECHOS
  - 4.2.9. SONAR
  - 4.2.10. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
    - 4.2.10.1. Referencias planimétricas de la parcela
    - 4.2.10.2. Referencias altimétricas del terreno
    - 4.2.10.3. Referencias de la edificación
    - 4.2.10.4. Posición de la edificación y/o del cierre respecto de la alineación oficial, exterior o pública
    - 4.2.10.5. Área de movimiento de la edificación
    - 4.2.10.6. Acarreamiento a vecinos laterais
  - 4.2.11. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN
    - 4.2.11.1. Superficie ocupable
  - 4.2.12. CONDICIONES DE EDIFICABILIDADE
    - 4.2.12.1. Superficie edificada computable por planta
    - 4.2.12.2. Superficie edificable o derecho edificatorio
    - 4.2.12.3. Coeficiente de edificabilidad
- 4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN
  - 4.3.1. CLASES DE EDIFICIOS
  - 4.3.2. APROVECHAMIENTO MÁXIMOS Y MÍNIMOS
  - 4.3.3. SÓLIDO CAPAZ
  - 4.3.4. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL EDIFICIO. REGULACIÓN Y MEDICIÓN DE ALTURAS
  - 4.3.5. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ARRIBA DE LA ALTURA MÁXIMA
  - 4.3.6. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN
  - 4.3.7. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS
  - 4.3.8. CONDICIONES PARA LOS CUERPOS VOLADOS
  - 4.3.9. RECUADOS EN LA FACHADA O VACÍOS EN PLANTA BAJA
  - 4.3.10. EDIFICACIONES AUXILIAR O COMPLEMENTARIAS
- 4.4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN
  - 4.4.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN
  - 4.4.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES
    - 4.4.2.1. Ventilación
    - 4.4.2.2. Iluminación
    - 4.4.2.3. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial
    - 4.4.2.4. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial
    - 4.4.2.5. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja
    - 4.4.2.6. Escurecimiento de piezas habitables
  - 4.4.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS
    - 4.4.3.1. Patios
      - 4.4.3.1.1. Patios de parcela
      - 4.4.3.1.2. Patios mancomunados
      - 4.4.3.1.3. Patios de cuarteirón o de couzada
      - 4.4.3.1.4. Accesos a patios
      - 4.4.3.1.5. Servidumbres de paso
      - 4.4.3.1.6. Cubrición de patios
- 4.5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS
  - 4.5.1. DOTACIONES OBRIGATORIAS
  - 4.5.2. SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE AGUA POTABLE
  - 4.5.3. DOTACIÓN DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
  - 4.5.4. DOTACIÓN DE SERVICIO DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
  - 4.5.5. DOTACIÓN DE SERVICIO DE CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN
  - 4.5.6. AISLAMIENTOS Y AHORRO ENERXÉTICO



- 4.5.7. *SERVICIOS HIXIÉNICOS*
- 4.5.8. *DOTACIÓN DE SERVICIO DE SANEAMIENTO Y PLUVIAIS*
- 4.5.9. *DOTACIÓN DE SERVICIO DE EVACUACIÓN DE GASES, HUMOS Y POLVOS*
- 4.5.10. *DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE ALMACENADO Y LA RECOGIDA DE RESIDUOS Y BASURA*
- 4.5.11. *DOTACIÓN DE SERVICIOS POSTAIS Y DE COMUNICACIONES*
- 4.5.12. *DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARATOS ELEVADORES*
- 4.5.13. *DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCADOIRO*
- 4.5.14. *CONDICIONES DE SUPRESIÓN DE MOLESTIAS Y AHORRO DE RECURSOS*
- 4.6. *CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS*
  - 4.6.1. *CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES*
    - 4.6.1.1. *Barreras arquitectónicas y urbanísticas en la edificación*
    - 4.6.1.2. *Sinalización en los edificios*
    - 4.6.1.3. *Portales*
    - 4.6.1.4. *Escaleras y rampas.*
  - 4.6.2. *CONDICIONES DE SEGURIDAD*
    - 4.6.2.1. *Seguridad contra Incendios, diseño del contorno y Accesibilidade a las Edificaci3ns*
    - 4.6.2.2. *Seguridad contra Descargas Atmosféricas. Instalaci3n de pararraios*
    - 4.6.2.3. *Ordenanza de conservaci3n peri3dica de fachadas*
- 4.7. *CONDICIONES ESTÉTICAS Y TIPOLÓXICAS*
  - 4.7.1. *FACHADAS EXTERIORES*
  - 4.7.2. *CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS*
  - 4.7.3. *MARQUESAS*
  - 4.7.4. *PORTADAS, ESCAPARATES, REIXAS Y CIERRES METÁLICOS*
  - 4.7.5. *TOLDOS*
  - 4.7.6. *RÓTULOS Y OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS*
  - 4.7.7. *OTROS ELEMENTOS AUXILIAR DE LAS EDIFICACIONES*
  - 4.7.8. *NORMAS ESPECIFICAS DE CONTROL DE LAS MEDIANEIRAS*
    - 4.7.8.1. *Condiciones específicas de regulaci3n de las medianeiras existentes*
    - 4.7.8.2. *Prevenci3n de nuevas medianeiras*
    - 4.7.8.3. *Posibilidades excepcionales de ocultaci3n de medianeiras existentes*
  - 4.7.9. *ORDENANZA DE ATENUACI3N Y ELIMINACI3N DE IMPACTOS*
  - 4.7.10. *PROTECCI3N GENERAL DE LAS EDIFICACIONES Y CONDICIONES TIPOLÓXICAS*
    - 4.7.10.1. *Condiciones y parámetros referenciais del contorno mediato*
    - 4.7.10.2. *Regulaci3n de los parámetros tipolóxicos exteriores*
    - 4.7.10.3. *Regulaci3n de los parámetros tipolóxicos interiores*
    - 4.7.10.4. *Edificios dedicados la otros usos*
    - 4.7.10.5. *Conservaci3n, reforma o ampliaci3n de construcciones de interés, ya existentes*
    - 4.7.10.6. *Condiciones especiales para equipamentos comunitarios en los núcleos rurais*
- 4.8. *CONDICIONES GENERALES DE USO*
  - 4.8.1. *CONCEPTO Y REGULACI3N DE LOS USOS*
  - 4.8.2. *APLICACI3N*
  - 4.8.3. *CONDICIONES DE PROTECCI3N*
  - 4.8.4. *EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO*
  - 4.8.5. *DIFERENTES USOS EN UN INCLUSO EDIFICIO*
  - 4.8.6. *CLASIFICACI3N DE LOS USOS*
    - 4.8.6.1. *Usos Pormenorizados*
    - 4.8.6.2. *Usos Globales*
    - 4.8.6.3. *Usos Existentes*
    - 4.8.6.4. *Usos Propuestos*
    - 4.8.6.5. *Usos Característicos*
    - 4.8.6.6. *Usos Compatibles y Complementarios*
    - 4.8.6.7. *Usos Asociados*
    - 4.8.6.8. *Usos Tolerados*
    - 4.8.6.9. *Usos Permitidos*
    - 4.8.6.10. *Usos Temporales y Provisionais*
    - 4.8.6.11. *Usos Prohibidos*
    - 4.8.6.12. *Usos Públlicos*
    - 4.8.6.13. *Usos Personales, Privativos o Colectivos*
    - 4.8.6.14. *Usos Fuera de Ordenaci3n*



- 4.8.6.15. *Usos Fuera de Ordenanza*
- 4.8.7. **ESTRUCTURA GENERAL DE USOS**
- 4.8.8. **USO RESIDENCIAL**
  - 4.8.8.1. *Clase Vivienda*
  - 4.8.8.2. *Clase residencia*
  - 4.8.8.3. *Condiciones generales del uso de vivienda o residencial en relación las NHV*
  - 4.8.8.4. *Condiciones de la vivienda en relación las NHV*
    - 4.8.8.4.1. *Condiciones de diseño, calidad y sustentabilidad en las viviendas*
    - 4.8.8.4.2. *Condiciones espaciales, dimensionais, funcionais y dotacionais*
    - 4.8.8.4.3. *Condiciones de las instalaciones y salubridade en las viviendas*
  - 4.8.8.5. *Condiciones del edificio en relación las NHV*
    - 4.8.8.5.1. *Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior*
    - 4.8.8.5.2. *Condiciones de los espacios comunes*
    - 4.8.8.5.3. *Condiciones de los patios interiores y rochos*
    - 4.8.8.5.4. *Condiciones de los garaxes colectivos*
    - 4.8.8.5.5. *Condiciones de servicios e instalaciones de los edificios*
- 4.8.9. **USO HOTELEIRO**
- 4.8.10. **USO TERCIARIO GENERAL**
  - 4.8.10.1. *Clase Comercio*
  - 4.8.10.2. *Clase Oficinas*
  - 4.8.10.3. *Clase recreativo y reunión*
- 4.8.11. **USO INDUSTRIAL**
- 4.8.12. **USO DOTACIONAL**
  - 4.8.12.1. *Clase educación*
  - 4.8.12.2. *Clase Sociocultural*
  - 4.8.12.3. *Clase Asistencial*
  - 4.8.12.4. *Clase Sanitario*
  - 4.8.12.5. *Clase Deportivo*
  - 4.8.12.6. *Clase Administración Pública*
  - 4.8.12.7. *Clase Religioso*
  - 4.8.12.8. *Clase Funerario*
  - 4.8.12.9. *Clase Servicio Público*
  - 4.8.12.10. *Clase Turístico*
- 4.8.13. **USO DE GARAXE-APARCADOIRO**
- 4.8.14. **USO AGROPECUARIO**
- 4.8.15. **ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**
- 4.8.16. **USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**
- 4.8.17. **USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS**
- 4.8.18. **USO DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**
  - 4.8.18.1. *Clase Red Viaria*
  - 4.8.18.2. *Clase Servicios Públicos*
  - 4.8.18.3. *Clase Centros Básicos del Sistema de Transporte*
- 4.9. **NORMATIVA DE SISTEMAS GENERALES**
  - 4.9.1. **RED DE CARRETERAS**
    - 4.9.1.1. *Xerarquización de la Red de Carreteras*
    - 4.9.1.2. *Normativa reguladora en relación a la red autonómica de carreteras*
  - 4.9.2. **REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES**
  - 4.9.3. **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS**
  - 4.9.4. **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
- 4.10. **NORMATIVA DE SISTEMAS LOCALES**
  - 4.10.1. **SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**
  - 4.10.2. **SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS**
- 4.11. **NORMAS BÁSICAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURAS**
  - 4.11.1. **CONDICIONES GENERALES PARA LAS OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**
    - 4.11.1.1. *Condiciones de accesibilidade y barreras*
  - 4.11.2. **LA RED VIARIA**
  - 4.11.3. **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGA**
  - 4.11.4. **REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIAIS**
  - 4.11.5. **RED DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

- 4.11.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 4.11.7. REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES
- 4.11.8. INSPECCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 4.12. NORMAS BÁSICAS SOBRE LA CALIDAD DEL ESPACIO Y SU DISEÑO Y URBANIZACIÓN
- 4.12.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL ESPACIO EXTERIOR DE CALIDAD
- 4.12.2. LA CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR DE CALIDAD
- 4.12.2.1. *Las exigencias generales para conseguir un espacio de calidad*
- 4.12.2.2. *Consideraciones generales de urbanización e integración de la edificación*
- 4.12.2.3. *Mobilidad, viario y redes sustentables*
- 4.12.2.4. *Mobiliario urbano y señalización*
- 4.12.2.5. *Arborado y vexetación*
- 4.12.2.6. *Las preexistencias*
- 4.12.2.7. *La sustentabilidad del espacio*
- 4.12.2.8. *Accesibilidad*
- 4.12.3. LAS CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 4.12.4. LA EXECUCIÓN DEL PROYECTO, LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO POSTERIOR DEL ESPACIO
- TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE EN MEDIO, EL PAISAJE Y EL AMBIENTE
- 5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
- 5.1.1. ALCANCE, CONTENIDO Y APLICACIÓN
- 5.1.2. RESPONSABILIDADES
- 5.2. CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- 5.2.1. PROTECCIÓN DE EN MEDIO AMBIENTE
- 5.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
- 5.2.3. VERTEDURAS SÓLIDAS, RESIDUOS Y BASURA
- 5.2.4. VERTEDURAS LÍQUIDAS CONVENCIONALES
- 5.2.5. VERTEDURAS LÍQUIDAS INDUSTRIALES
- 5.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA
- 5.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- 5.2.8. CONDICIONES DE DISEÑO MEDIOAMBIENTAL Y AHORRO DE RECURSOS
- 5.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES
- 5.3.1. PROTECCIÓN DEL SUELO. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y VERTEDURAS
- 5.3.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS
- 5.3.3. PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS Y VÍAS DE AGUA
- 5.3.4. PROTECCIÓN DE CANALES, RIBERAS Y MÁRGENES
- 5.3.5. ORDENACIÓN DE TERRENOS INUNDABLES
- 5.3.6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LA VEXETACIÓN Y LA ARBOLADA
- 5.4. CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS
- SECCIÓN PRIMERA. APLICACIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES
- 5.4.1. APLICACIÓN
- 5.4.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES
- 5.4.3. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL ÁMBITO DEL IOP
- 5.4.4. MEDIDAS ESPECÍFICAS EN LAS UNIDADES DE PAISAJE
- 5.4.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE EN LOS ESPACIOS SINGULARES DEL AYUNTAMIENTO
- 5.4.6. MEDIDAS DE HARMONIZACIÓN PAISAJÍSTICA EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
- 5.4.7. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ADAPTACIÓN AL AMBIENTE EN LOS SUELOS URBANIZADOS
- 5.4.8. ELEMENTOS Y ESPACIOS CONFIGURADORES DEL PAISAJE EN LOS SUELOS URBANIZADOS
- SECCIÓN SEGUNDA. Los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- 5.4.9. CRITERIOS PARA EL DISEÑO Y ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- 5.4.10. CALIFICACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS USOS DEL ESPACIO PÚBLICO
- SECCIÓN TERCERA. Los ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- 5.4.11. CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- 5.4.12. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS
- 5.4.13. REGULACIÓN DE LAS PREEXISTENCIAS EN LAS PARCELAS
- 5.4.14. CONSTRUCCIONES AUXILIAR O COMPLEMENTARIAS EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA
- 5.4.15. CIERRES DE PARCELAS Y SONAR
- SECCIÓN CUARTA. SERVICIOS URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS INFORMATIVOS Y PUBLICITARIOS
- 5.4.16. SERVICIOS URBANÍSTICOS
- 5.4.17. SOPORTES INFORMATIVOS Y PUBLICITARIOS
- 5.4.18. SIGNALIZACIÓN DE TRÁFICO

*TITULO VI: NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO*

- 6.1. *DETERMINACIÓNs GENERALES*
- 6.2. *SUELO URBANO CONSOLIDADO*
  - 6.2.1. *SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ORDENACIÓN DIRECTA*
  - 6.2.2. *ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN CUARTEIRÓN O "MANZANA" (EC)*
  - 6.2.3. *ORDENANZA 2 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN BLOQUE ABIERTO (EA)*
  - 6.2.4. *ORDENANZA 3 DE CONSERVACIÓN DEL APROVECHAMIENTO (QUE)*
  - 6.2.5. *ORDENANZA 4 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI)*
  - 6.2.6. *ORDENANZA 5, DE EDIFICACIÓN SEMIINTENSIVA (ERES)*
  - 6.2.7. *ORDENANZA 6 DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EE)*
  - 6.2.8. *ORDENANZA 7 EDIFICACIÓN TERCIARIA (ET)*
- 6.3. *NORMAS PARA LAS ZONAS CONSOLIDADAS PENDIENTES DE REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES*
  - 6.3.1. *CONDICIONES GENERALES TRANSITORIAS PARA LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN*
  - 6.3.2. *PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE VERÍN (PEPRI-01)*
  - 6.3.3. *PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE PAZOS (PEPRI-02)*
- 6.4. *SUELO URBANO NO CONSOLIDADO*
  - 6.4.1. *ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)*
  - 6.4.2. *ORDENANZAS DE REFERENCIA*

*TITULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO DE NÚCLEO RURAL*

- 7.1. *DISPOSICIONES GENERALES PARA EL SUELO DE NÚCLEO RURAL*
- 7.2. *CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DIRECTAS*
  - 7.2.1. *RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIONES Y USOS*
    - 7.2.1.1. *Regulación de los usos compatibles*
  - 7.2.2. *CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN*
  - 7.2.3. *CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS O COMUNITARIOS*
  - 7.2.4. *CONDICIONES ESPECIALES PARA LOS NÚCLEOS DEL CAMINO DE SANTIAGO*
- 7.3. *ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SUELO DE NÚCLEO RURAL*
  - 7.3.1. *ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL (NRT)*
  - 7.3.2. *ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL COMÚN (NRC)*
- 7.4. *CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN*

*TITULO VIII: CATALOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓXICO*

- 8.1. *CONDICIONES DE ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO VIXENTE*
- 8.2. *CONDICIONES BÁSICAS*
- 8.3. *ANTECEDENTES DEL CATALOGO*
- 8.4. *CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL*
- 8.5. *CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DEL CATALOGO*
- 8.6. *CONDICIONES ESPECIFICAS REGULADORAS DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO*

*TITULO IX: DISPOSICIONES TRANSITORIAS*

- 9.1. *DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO*

*ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y DOCUMENTACIÓN*

## **TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.**

### **1.1. NATURALEZA JURÍDICA.**

*Las determinaciones del presente documento constituyen el contenido normativo del Instrumento de Ordenación Provisional (en adelante IOP) de Verín, elaborado y tramitado de acuerdo con el dispuesto en la Ley 2/2017, del 8 de febrero, de Medidas fiscales, administrativas y de ordenación (en el sucesivo, LMFAO 2017) y al amparo general urbanístico de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia (en adelante LSG) y del Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por lo que se aprueba la Legislación de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG), y que tiene carácter de norma jurídica vinculante y obligatoria en el ámbito de aplicación que le es propio, equiparándose en la jerarquía de fuentes del Derecho urbanístico la disposiciones reglamentarias.*

*Reproduce la normativa del PXOM de 2012 que guarda relación con la ordenación provisional, de una manera simplificada tratando de evitar las repeticiones de normativas sectoriales ya reguladas.*

### **1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

*Las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, de acuerdo con el que señalan las disposiciones vixentes, regulan el uso del suelo y la edificación en los suelos delimitados dentro del ámbito estricto del presente IOP, recogido en sus planos de ordenación, plano El-1, escala 1:25.000 y serie El-2, escala 1:2.000.*

*En cualquiera caso, y dado que segundo el artículo 90 de la LMFAO no será necesaria la adaptación del IOP a la LSG (a pesar de que en la presente normativa se han sustituido –en su caso– las referencias que se hacían al articulado de la anterior LOUG de 2002 por las correspondientes de la actual LSG), será de aplicación en todo caso a LSG, de acuerdo con el dispuesto en sus disposiciones transitorias, y en referencia concreta las clases de suelo incluidas en el presente IOP (urbano y de núcleo rural), se les aplicará al establecido en el presente IOP el dispuesto en el punto 1 de la Disposición Transitoria Primera (dado que el PXOM de 2012 anulado estaba adaptado a LOUG de 2002), toda vez que la ordenación gráfica del PXOM 2012 no se ha modificado, y en la presente normativa sólo se tienen actualizado las referencias a la anterior LOUG de 2002 (entre otras referencias del resto de la legislación aplicable actualizada).*

### **1.3. VIGENCIA.**

*El presente IOP entrará en vigor, una vez cumplidos los requisitos de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 82 de la LSG:*

- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Galicia.*
- Publicación del documento que contenga la normativa y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la provincia de Pontevedra.*
- Inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia.*

*De acuerdo con el establecido en el artículo 90.2 de la LMFAO, a ordenación provisional, una vez aprobada, sin perjuicio de la posibilidad de su modificación los pones procedimientos establecidos en la LSG, estará en vigor hasta que se sustituya por la prevista en el nuevo instrumento de ordenación para ese ámbito (un nuevo PXOM) o, de ser el caso, hasta que transcurra cualquiera de los plazos señalados en el artículo 87 de la LMFAO:*

- Presentación del borrador del nuevo PXOM: plazo de 1 año desde la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación provisional.*
- Aprobación inicial del nuevo PXOM: plazo de 2 años desde la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación provisional.*
- Aprobación provisional del nuevo PXOM: plazo de 3 años y seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación provisional.*



*Transcurrido cualquiera de los plazos señalados sin cumplir los trámites previstos, el instrumento de ordenación provisional aprobado agotará su vigencia por ministerio del previsto en la LMFAO, y quedará ya sin efecto.*

*Todo esto, sin perjuicio de la posibilidad de adopción de medidas de suspensión del outorgamento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas y usos determinados (artículos 47 de la LSG y 86 y 87 del RLSG), bien para el estudio de la revisión del PXOM, o la suspensión automática como consecuencia de la aprobación inicial en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento en caso de que las noticias determinacións de este supongan una modificación de la ordenación urbanística vixente.*

#### **1.4. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

1. *Las determinacións del presente IOP se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se deben aplicar.*
2. *Todas las referencias normativas que se den con carácter xenérico la superficies de edificación, se entenderán aplicables la superficies construidas, salvo que de manera expresa había estado indicada la condición de superficie útil u otra condición distinta.*
3. *Todas las referencias normativas que se den con carácter xenérico la superficies de parcela (y sobre todo las parcelas mínimas), se entenderán aplicables la superficies brutas (referidas a la parte de la parcela situada en la clase de suelo respectiva), salvo que de manera expresa había estado indicada otra condición de superficie.*
4. *Para la resolución de las posibles contradicciones entre los diferentes documentos que componen el IOP se aplicarán los siguientes criterios:*
  - a) *Si se habían dado contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano, o definidas por el IOP, y sobre la realidad, por levantamientos taquimétricos específicos, prevalecerá la realidad, tanto en determinacións de superficies fijas como de coeficientes y porcentajes que se aplicarán estos últimos a la realidad concreta.*
  - b) *Si las diferencias que pudieran surgir fueran que la superficie de aplicación resultara inferior en mayor contía del diez (10) por ciento, los aprovechamiento se ajustarán a la superficie de aplicación obtenida de la realidad, y las superficies de reserva de espacios libres locales o de equipamientos podrán reducirse sólo incluso el dicho diez (10) por ciento.*
  - c) *Se existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas nos Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o xustificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.*
5. *Lo enlace entre las alineaciones de las NSP 1986 y las contenidas en el presente IOP se ajustarán, en cada caso concreto, en la “acta de alineaciones y rasantes”, polos servicios técnicos municipales procurando las mejores condiciones para la circulación, la visibilidad y las condiciones del espacio público. En el caso de que sea necesario reajustar o completar las alineaciones o las rasantes podrán redactarse Estudios de Detalle en los términos de la legislación urbanística vigente.*
6. *En los casos de parcelas situadas en parte en el ámbito del IOP y otra parte había sido de él (en el ámbito vixente de las NSP 1986) se aplicarán los siguiente criterios:*
  - a) *En el caso de corresponder clasificaciones distintas o calificaciones con distinta tipoloxía, de conformidade con la definición establecida en el artículo 4.2.5 Parcela edificable de estas normas, se considerará sólo la zona de la parcela contenida en el ámbito de este instrumento de ordenación provisional.*
  - b) *En el caso de corresponder tanto en el IOP como nlas NSP 1986, a suelos urbanos consolidados o incluidos en ámbitos de suelos de núcleo rural con tipoloxías similares, previo a la solicitud de licencia se podrá presentar una propuesta, que se tramitará como una consulta urbanística especial (Art.5 del Anexo normativo: tramitación de licencias y documentación), con la posible ordenación del volumen en el que materializar los aprovechamiento a que tenga derecho a parcela y la justificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas de ambas ordenacións.*

7. Por último, excepto indicación en otro sentido del propio IOP en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

### 1.5. RELACIÓN CON LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.

El IOP asumirá como propias las normas dimanantes de los planes de carácter supramunicipal, cuando su status legal reconozca esa exigencia, tanto en el que respeta a planes de carácter sectorial como la directrices territoriais de cualquier ámbito.

### 1.6. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE REFERENCIA .

A los efectos de utilización y cita de la principal legislación con incidente en la regulación urbanística, recogemos en el presente apartado una relación de toda la que se emplea en la presente Normativa, con una indexación codificada (entre tres y cuatro dígitos alfabéticos representados en cursiva y maiúsculas) a modo de índice para simplificar su inserción y su reconocimiento inmediato en el texto normativo del presente plan, permitiendo también su fácil actualización en un campo especialmente cambiante.

Temática	Código Legislación
Urbanismo	LSE RDL 7/2015, de 30 de octubre, texto refundir de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
	LEF Ley 16/12/1954, DE EXPROPIACIÓN FORZOSA 16/12/1954.
	LRRU Ley 1/2019, del 22 abril, de rehabilitación y de rexeneración y renovación urbanas de Galicia.
	LSG Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia, con las modificaciones de las Leyes 2/2017, 9/2017, 3/2018, 1/2019 y 7/2019.
	LMUL Ley 6/2007 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL LITORAL DE GALICIA.
	RLSG Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por lo que se aprueba la Legislación de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia.
	LMFAO Medidas provisionais de ordenación urbanística, contenidas en el Título IV de la Ley 2/2017, del 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación.
	PBA Plan básico autonómico, aprobado por acuerdo del Consejo de la Junta de fecha 26/07/2018.
	LVG Ley 8/2012, del 29 de junio, de VIVIENDA DE GALICIA.
	LOTG Ley 10/1995, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA 23/11/1995.
	DPSS Decreto 80/2000 PLANES Y PROYECTOS SECTORIAIS DE INCIDENTE SUPRAMUNICIPAL 23/03/2000.
DOT Decreto 19/2011, del 10 de febrero, por lo que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio.	
Infraestructuras.	LÍE Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras 30/9/2015.
	RLEE Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.
	LEG Ley 8/2013, del 28 de junio, de carreteras de Galicia 12/07/2013.
	RLEG Decreto 66/2016, del 26 de mayo, Legislación general de carreteras de Galicia.
	LOTT Ley 16/1987 DE ORDENACIÓN DE TRANSPORTES TERRESTRES.
	LNA Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre NAVEGACIÓN AÉREA.
	DSA Decreto 584/1972 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, con las modificaciones del Real Decreto 1541/2003 y D 1844/1975 DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS EN HELIPUERTOS



Temática	Código	Legislación
		05/12/2003.
	LDN	Ley 8/1975 ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA La DEFENSA NACIONAL.
	RLDN	Real Decreto 689/1978 LEGISLACIÓN DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA La DEFENSA NACIONAL.
Aguas.	LAG	Ley 9/2010, del 4 de noviembre, de AGUAS DE GALICIA.
	LAE	Real Decreto 1/2001 TEXTO REFUNDIR DE La LEY DE AGUAS 20/07/2001, con las modificaciones del Real Decreto Ley 4/2007.
	RDPH	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, LEGISLACIÓN DE ÉL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, con las modificaciones de los Reales Decretos 606/2003 de 23 de mayo y el 9/2008, de 11 de enero.
	PHD	Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero, aprobado por el RD 1/2016 del 8 de enero.
Patrimonio.	LPH	Ley 16/85 DE PATRIMONIO HISTÓRICO 25/06/1985.
	DPH	Real Decreto 111/86, DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL 28/01/1986, con las modificaciones del Real Decreto 162/2002 MODIFICACIÓN DEL ART. 58 08/02/2002.
	LPCG	Ley 5/2016, del 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.
	DAAG	Decreto 199/1997 REGULACIÓN DE La ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA EN La COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA 10/07/1997.
Instalaciones	LTEL	Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
	RICT	Real Decreto 346/2011 LEGISLACIÓN REGULADOR DE Las INFRAESTRUTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A Los SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE Los EDIFICIOS 11/3/2011.
	RDPR	Real Decreto 1066/2001 LEGISLACIÓN QUE ESTABLECE CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO RADIOELÉCTRICO, LIMITACIONES A Las EMISIONES RADIOELÉCTRICAS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIA FRENTE A EMISIONES RADIOELÉCTRICAS 28/09/2001.
	LSEL	Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del SECTOR ELÉCTRICO.
	RLAT	Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, Legislación sobre CONDICIONES TÉCNICAS Y GARANTÍAS DE SEGURIDAD EN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. B.Lo.Y. 19/3/2008.
	RDEE	Real Decreto 1955/2000 PARA REGULAR Las ACTIVIDADES DE TRANSPORTE, DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, SUBMINISTRACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA 01/12/2000.
	RIEG	Decreto 275/2001 CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DE DISEÑO Y MANTENIMIENTO Las QUE SE habían DEBIDO SOMETER Las INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE DISTRIBUCIÓN 04/10/2001.
	REBT	DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, de la LEGISLACIÓN ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN.
	DCA	Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero ESTABLECE Los CRITERIOS SANITARIOS DE La CALIDAD DEL AGUA DE CONSUMO HUMANO.
	PTAG	Orden 28/7/1974 de 28 de julio RUEGO DE PRESCRIPCIÓNES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBAXES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (MOPU/74).
	PTSA	Orden de 15 de septiembre de 1.986 RUEGO DE PRESCRIPCIÓNES TÉCNICAS GENERALES DE TUBAXES PARA SANEAMIENTO DE POBLACIONES (MOPU/86).
Evaluación de impacto ambiental	LAA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
	LAIA	Ley 9/2013, del 19 de diciembre, del emprendemento y de la competitividade económica de Galicia, con las modificaciones de la Ley 10/2017, del 27 de diciembre.
Contaminación	LCA	Ley 34/2007 de 15 de noviembre, CALIDAD DEL AIRE Y PROTECCIÓN DE La ATMÓSFERA.



Temática	Código Legislación
y verteduras.	<p>DMAA Decreto 833/1975 DESARROLLO DE La LEY DE PROTECCIÓN DE EN MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO 06/02/1975.</p> <p>DGRC REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por lo que se regula la PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE Los RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN 1/2/2008.</p> <p>OLER Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero, OPERACIONES DE VALORIZACIÓN Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS Y La LISTA EUROPEA DE RESIDUOS 8/2/2002.</p> <p>LRE Ley 10/1998 NORMAS REGULADORAS DE RESIDUOS 21/04/1998.</p> <p>LPIC Ley 16/2002 PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE La CONTAMINACIÓN 1/7/2002.</p> <p>DASC REAL DECRETO 9/2005, de 14 de enero, por lo que se establece la RELACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO Y Los CRITERIOS Y ESTÁNDARES PARA La DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS.</p> <p>DTAR Real Decreto 2116/1998 MODIFICA Al RD 509/1996, POR LO QUE SE ESTABLECEN Las NORMAS APLICABLES Al TRATAMIENTO DE Las AGUAS RESIDUAIS 02/10/1998.</p> <p>LRU Ley 37/2003, DEL RUIDO 17/11/2003.</p> <p>RPCA Real Decreto 1367/2007, DESARROLLA La LEY 37/2003, DEL RUIDO, EN El REFERENTE La ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBJETIVOS DE CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS.</p> <p>DCAG DECRETO 106/2015, de 9 de Julio, sobre contaminación acústica de Galicia.</p> <p>LRG Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de RESIDUOS DE GALICIA 3/11/2008.</p> <p>DPXR Decreto 174/2005 DEL 9 DE JUNIO, POR LO QUE SE REGULA El RÉGIMEN JURÍDICO DE La PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS Y Lo REGISTRO GENERAL DE PRODUTORES Y GESTORES DE RESIDUOS DE GALICIA.</p> <p>PXRC Resolución DEL 17 DE JUNIO DE 2005, POR La QUE SE APRUEBA El PROGRAMA DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN DE GALICIA 2005-2007.</p>



Temática	Código	Legislación
Medio ambiente y paisaje	LPNB	Ley 42/2007 de 13 de diciembre, DE PATRIMONIO NATURAL Y DE La BIODIVERSIDAD
	LRM	Ley 26/2007 de 23 de octubre, de RESPONSABILIDAD MEDIOAMBIENTAL.
	LMO	Ley 43/2003 DE MONTES 21/11/2003, con las modificaciones de la Ley 10/2006 y 21/2015.
	LMOG	Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia.
	LPPG	Ley 7/2008 de 7 de julio, de PROTECCIÓN DEL PAISAJE DE GALICIA.
	DCPG	Decreto 119/2016, del 28 de julio, por lo que se aprueba el Catálogo de los paisajes de Galicia.
	LCNG	Ley 9/2001 CONSERVACIÓN DE La NATURALEZA 21/08/2001.
	CGAS	Decreto 67/2007, del 22 de marzo, por lo que se regula el Catálogo Gallego de Árboles Singulares, con las modificaciones del Decreto 10/2015, del 22 de enero y las resoluciones posteriores que añaden nuevos ejemplares.
	DCEA	Decreto 167/2011, del 4 de agosto, por lo que se modifica el Decreto 88/2007, del 19 de abril, por lo que se regula el Catálogo gallego de especies amenazadas y se actualiza el dicho catálogo
	PDRN	Decreto 37/2014, del 27 de marzo, por lo que se declaran zonas especiales de conservación los lugares de importancia comunitaria de Galicia y se aprueba el Plan director de la Red Naturalidad 2000 de Galicia.
	ORN	Orden 28 de octubre de 1999, PARA La DECLARACIÓN PROVISIONAL DE Las ZONAS PROPUESTAS PARA Su INCLUSIÓN EN La RED EUROPEA NATURALIDAD 2000, COMO ESPACIOS NATURALES EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN GENERAL 28/10/1999
	DEVN	Decreto 72/2004 DECLARACIÓN DE ESPACIOS COMO ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE Los VALORES NATURALES 02/04/2004 y la Resolución 30/04/2004 CARTOGRAFÍA DONDE SE RECOGEN Los LÍMITES DE Los ESPACIOS NATURALES DECLARADOS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE Los VALORES NATURALES.
	LPIF	Ley 3/2007 PREVENCIÓN Y DEFENSA CONTRA Los INCENDIOS FORESTALS DE GALICIA.
	OREI	Orden 18/4/2007 ZONIFICA EI TERRITORIO CON BASE EN EI RIESGO ESPACIAL DE INCENDIO FORESTAL.
	DPIF	Decreto 105/2006 REGULA Las MEDIDAS PREVENTIVAS RELATIVAS A La PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALS, La PROTECCIÓN DE Los ASENTAMENTOS EN MEDIO RURAL Y La REGULACIÓN DE APROVECHAMIENTO Y POBLACIONES FORESTALS.
LPAA	Ley 8/2002, DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO DE GALICIA 18/12/2002.	
LPAG	Ley 1/1995 PROTECCIÓN AMBIENTAL DE GALICIA 02/01/1995.	
Accesibilidad.	LIAD	Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDADE UNIVERSAL DE Las PERSONAS CON DISCAPACIDADE 02/12/2003.
	DAEP	Real Decreto 505/2007 aprueba las CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE Y NO DISCRIMINACIÓN DE Las PERSONAS CON DISCAPACIDADE PARA EI ACCESO Y UTILIZACIÓN DE Los ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y EDIFICACIONES.
	OAEP	Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EI ACCESO Y UTILIZACIÓN DE Los ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.
	LASB	Ley 10/2014, del 3 de diciembre, de accesibilidad en la comunidad autónoma de Galicia.
	RASB	Decreto 35/2000 LEGISLACIÓN DE DESARROLLO Y EXECUCIÓN DE La LEY DE ACCESIBILIDADE Y SUPRESIÓN DE BARRERAS 28/01/2000, con las modificaciones del DECRETO 74/2013, de 18 de abril y con la transitoriedade definida por la Ley 10/2014.

Temática	Código	Legislación
Varios.	LECG	Ley 9/2013, del 19 de diciembre, del emprendemento y de la competitividade económica de Galicia, con las modificaciones de la Ley 10/2017, del 27 de diciembre.
	LCIG	Ley 13/2010, del 17 de diciembre, del comercio interior de Galicia.
	LBRL	Ley 7/1985 de 2 de abril. Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999 de 21 de abril de MODIFICACIÓN DE La LEY BASES DE RÉGIMEN LOCAL.
	LPAC	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RÉGIMEN JURÍDICO DE Las ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.
	DSSC	Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por lo que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción
	LPHO	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PROPIEDAD HORIZONTAL.
	CCIV	Real Decreto 24/07/1889 CÓDIGO CIVIL (SERVIDUMBRES ART. 580-585) 11/05/1888.
	DCG	Ley 4/1995 DERECHO CIVIL DE GALICIA.
	DPSM	Decreto 134/1998 POLICÍA SANITARIA MORTUORIA 23/04/1998, con las modificaciones del Decreto 3/1999 MODIFICACIÓN PARCIAL DEL DECRETO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA 07/01/1999.
	RPSM	DECRETO 151/2014, de 20 de noviembre, de sanidad mortuoria de Galicia.
	LMI	Ley 22/1973, de MINAS, con las modificaciones de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre.
	LMG	Ley 3/2008 de 23 de mayo ORDENACIÓN DE La MINARÍA DE GALICIA 23/5/2008.
Edificación.	TE RÍE	REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por lo que se aprueba la LEGISLACIÓN DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN EDIFICIOS, con las modificaciones del Real Decreto 238/2013.
	NAEE	Real Decreto 393/2007 de 23 de marzo, APRUEBA La NORMA BÁSICA DE AUTOPROTECCIÓN DE Los CENTROS, ESTABLECIMIENTOS Y DEPENDENCIAS DEDICADOS La ACTIVIDADES QUE PUEDAN DAR ORIGEN A SITUACIONES DE EMERXENCIA 23/3/2007.
	CTE	REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el CÓDIGO TÉCNICO DE La EDIFICACIÓN.
	LOE	Ley 38/1999, DE ORDENACIÓN DE La EDIFICACIÓN 05/11/1999.
	RPEP	Real Decreto 2816/1982 LEGISLACIÓN GENERAL DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS 27/10/1982.
	LEPG	Ley 10/2017, del 27 de diciembre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de Galicia
	CEPG	Decreto 160/2005, de 2 de junio, por lo que se modifica el Decreto 292/2004, por lo que se aprueba el CATÁLOGO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS DE La COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA, con las modificaciones de la Ley 10/2017, del 27 de diciembre.
	NHV	Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por lo que se aprueban las NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVIENDAS DE GALICIA.
	DCEE	Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por lo que se aprueba el PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA La CERTIFICACIÓN DE La EFICIENCIA ENERXÉTICA DE Los EDIFICIOS 5/4/2013.
	NTE	NORMAS TECNOLÓGICAS DE La EDIFICACIÓN, publicadas entre 1973 y 1988, no son de obligado cumplimiento, sino consejos.
RSII	Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por lo que se aprueba la Legislación de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. BOE 17-12-04.	



## TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### 1.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

1. De acuerdo con el previsto en el artículo 15 de la LSG, el presente IOP clasifica el ámbito o las partes del territorio del término municipal de Verín que incorpora en su ordenación en los siguientes tipos de suelo: urbano y de núcleo rural.
2. Dentro de las clases de suelo urbano, núcleo rural, en el marco de las previsiones de la LSG, el presente IOP efectúa una división en zonas territoriales correspondientes a diversas categorías a efectos de la asignación del régimen jurídico diferenciado, establecido en la legislación urbanística para cada una de ellas.
3. Le corresponde al IOP la determinación de la calificación urbanística que posibilita la ordenación detallada necesaria para proceder a la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada parcela, previa obtención de las licencias administrativas necesarias. Con carácter general, el establecimiento de la ordenación pormenorizada o detallada sólo es preceptivo en la clase de suelo de núcleo rural y en las categorías de suelo urbano consolidado; en las restantes categorías es potestativo. Con todo, el IOP podría establecer también la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, en conformidad con el dispuesto en el artículo 54 de la LSG.

### 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

1. El régimen de las distintas clases y categorías de suelo incorporadas en el IOP (urbano y de núcleo rural) será respectivamente el establecido en la LSG.

### 2.3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

1. Se entiende por terrenos destinados a dotaciones públicas los de titularidad del municipio o, si es el caso, de la Comunidad Autónoma que tienden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos o servicios públicos, teniendo el carácter de bienes de dominio público.
2. Son terrenos de Sistemas Generales los dotacionales públicos que están diseñados o previstos para el servicio de la totalidad del municipio y, en especial, para implantar las infraestructuras básicas del modelo territorial o de ciudad.
3. Son terrenos destinados a dotaciones locales los dotacionales públicos de titularidad del municipio, que están diseñados o previstos primordialmente para el servicio del barrio, núcleo, parroquia, polígono o sector, si es el caso.

#### 2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES O LOCALES.

1. El IOP clasifica los suelos ocupados por Sistemas Generales o Locales en Suelo Urbano, Consolidado y No consolidado y Suelo de Núcleo Rural.
2. Los Sistemas Generales del Suelo Urbano No consolidado están incluidos o adscritos a los ámbitos, y por tanto a las Áreas de Reparto, correspondientes.

#### 2.3.2. SISTEMAS ESTABLECIDOS POR EL IOP.

El IOP establece y delimita los siguientes Sistemas:

Sistemas Generales	Sistemas Locales
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espacios Libres y Zonas Verdes.</li> <li>○ Equipamientos Comunitarios (dotacións).</li> <li>○ Servicios Públicos e Infraestructuras Básicas.</li> <li>○ Viario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espacios Libres y Zonas Verdes.</li> <li>○ Equipamientos Comunitarios (dotacións).</li> <li>○ Servicios Públicos e Infraestructuras Básicas.</li> <li>○ Viario.</li> </ul>

### TITULO III. DESARROLLO Y EXECUCIÓN DEL IOP.

#### 1.1. DESARROLLO DEL IOP.

##### 3.1.1. DESARROLLO Y FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

1. *Las determinaciones del IOP de aplicación inmediata y directa, se desarrollarán mediante actuaciones edificatorias sujetas a la obtención previa de las licencias correspondientes, en aplicación de las Normas Específicas contenidas en la presente Normativa Urbanística.*
2. *La ordenación del IOP se desarrollará, segundo la clase de suelo de que se trate, mediante los instrumentos siguientes:*
  - a) *Suelo urbano y suelo de núcleo rural, mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior, así como áreas de normalización de terrenos (artículo 110, LSG) y actuaciones aisladas promovidas por el ayuntamiento (artículo 103, LSG).*
3. *Además de los planeamientos señalados, en desarrollo de las previsiones contenidas en el IOP, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, establecer y ordenar las infraestructuras básicas relativas a los sistemas de comunicación, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario e instalaciones destinadas a los servicios públicos.*
4. *Los instrumentos de planeamiento contarán obligatoriamente con un catálogo en el que se identificarán los núcleos rurales, inmuebles, construcciones, instalaciones u otros elementos existentes de carácter tradicional, o conjunto de estos, que merezcan ser objeto de especial protección. Además la aprobación de las distintas figuras de planeamiento subordinado que prevé el IOP, requerirán informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura (en caso de que afecten a los elementos catalogados o a sus ámbitos de protección).*
5. *Tanto en el suelo urbano como en los suelos de núcleo rural afectados por áreas de protección del patrimonio arqueológico, respecto a cualquiera de los bienes protegidos en el catálogo, (incluidos los arqueológicos), las autorizaciones de la Consejería de Cultura podrán condicionar, en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas, los proyectos constructivos en su integridade, (características de posición, volumen, aprovechamiento bajo rasante, estética de las edificaciones, etc.). Cualquier intervención que afecte a un elemento recogido en el catálogo o su contorno de protección estará supeditada a la autorización por parte de la Consejería de Cultura y Turismo, independientemente del grado de protección asignado al elemento.*

##### 3.1.2. PLAZO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

*El plazo de solicitud para edificar en el suelo urbano no consolidado se deberá establecer en su correspondiente planeamiento de desarrollo, y como máximo será de ocho años desde que se apruebe definitivamente ese planeamiento de desarrollo.*

#### 1.2. EXECUCIÓN DEL IOP.

*La ejecución del planeamiento se tendrá que desarrollar poniendo los procedimientos que garanticen los deberes y derechos de los propietarios de los distintos tipos de suelo, el cumplimiento de los plazos que el planeamiento señale, la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viarios y dotaciones públicas, la localización del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento; también el coste y, en su caso, la ejecución de la urbanización.*

##### 3.2.1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

1. *Las normas que regulan la gestión urbanística tienen como finalidad garantizar la ejecución de las previsiones del planeamiento, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de este y establecer las vías para garantizar que la comunidad participe en las plusvalías que genera la habilitación del suelo para usos urbanísticos.*
2. *La ejecución del planeamiento se desarrollará poniendo los procedimientos establecidos en la LSG (Título IV); recogiendo de carácter sistemático entre sus presupuestos, la necesidad de la aprobación de Proyectos de Urbanización, indispensables*



para la transformación de la realidad física fruto de la materialización de las determinaciones urbanísticas del planeamiento (general o de desarrollo).

3. Los plazos máximos para la tramitación del planeamiento de desarrollo se establece independientemente para cada ámbito en su ficha correspondiente, pudiéndose establecer condiciones suplementarias de prioridad (condicionadas por otras circunstancias) que se indicarán –en su caso– en la ficha concreta, para adaptarse a los requerimientos de la Estrategia de Actuación y al desarrollo racional y ordenado del territorio.

4. El plazo máximo para el desarrollo de los instrumentos de gestión (proyectos de equidistribución) deberá establecerse nos propios Planes, y en su defecto será de 2 años desde la aprobación definitiva de estos.

5. El plazo máximo para el desarrollo de los proyectos de urbanización deberá establecerse nos propios Planes o en los proyectos de equidistribución, y en su defecto será de un año desde la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

6. El plazo máximo para la solicitud de licencia de los proyectos de edificación deberá establecerse nos propios Planes o en los proyectos de equidistribución, y en su defecto será de cuatro años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

### 3.2.2. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

1. Para cada Área de Reparto en suelo urbano no consolidado se elaboró una Ficha donde figuran los datos de identificación, localización, superficie del área, aprovechamiento total, aprovechamiento tipo, la división en polígonos, la cesión del aprovechamiento, las cesiones obligadas de suelo para viarios, espacios libres y equipamientos, así como los mecanismos previstos para la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

2. Las condiciones particulares del régimen y condiciones de desarrollo de cada Área de Planeamiento Remitido (Áreas de Reparto y Sectores) son las señaladas en el Documento de Gestión, con las fichas específicas de cada una de ellas y en las que se regulan los siguientes aspectos:

#### 0. Condiciones de identificación:

- *Clave:* la que corresponda la cada ámbito de planeamiento remitido, seguido de un número identificador, de incluso dos dígitos.
- *Nombre:* coincidente con el topónimo, barrio o zona urbana que la identifique.
- *Distrito:* número del distrito a lo que pertenecen.

#### 1. Determinaciones de superficie:

- *Superficie Delimitada:* la que resulta de la delimitación nos planos de ordenación.
- *Sistemas Locales Existentes:* aquellos que tengan esa condición, y que podrán no computar a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo (Art. 113.1 de la LSG).
- *Sistemas Generales Incluidos:* se diferencian tanto las superficies de Sistemas Generales Existentes o Propuestos, para usos de Espacios Libres, Equipamientos Comunitarios o de Comunicaciones y Transportes.
- *Sistemas Generales Adscritos:* las superficies que, en su caso, se adscriban al ámbito a los efectos de la obtención de la reserva de suelo para Espacios Libres, Equipamientos Comunitarios, Comunicaciones y Transportes. Son siempre exteriores al ámbito.
- *Suelos Rústicos de Protección adscritos al ámbito.*
- *Superficie Bruta:* la resultante de sustraer ese Suelo Rústico de Protección a la Superficie Delimitada.
- *Superficie Computable a los efectos del Aprovechamiento Tipo:* ES la resultante de sustraer a la Superficie Delimitada, las superficies de los Sistemas Generales y Locales existentes que se mantengan como tais.

#### 2. Determinaciones de Usos e Intensidades (cumplimiento del art. 55.2 de la LSG):

- *Superficie Total Edificable:* Se expresa en metros cuadrados construibles ( $m^2c$ ).
- *Índice de Edificabilidad bruta:* es la resultante de dividir la Superficie Total Edificable por la Superficie Delimitada. Expresara en la razón entre los metros cuadrados construibles y la superficie de cada metro cuadrado de suelo delimitado, ( $m^2c/m^2s$ ).

- *Altura Máxima: Se expresa en número de andar y es una determinación máxima.*
- *Usos Globales, de entre los establecidos polo artículo 4.8.6.2 de la presente Normativa Urbanística.*

### 3. Condiciones de Equidistribución (cumplimiento del art. 113 de la LSG):

- *Uso Global Característico: De entre los determinados en el artículo 4.8.6.2 de la presente Normativa Urbanística, expresando los porcentajes máximos y mínimas de intensidad segundo convenga.*
- *Otros Usos Globales que puedan estar determinados con expresión de los porcentajes de intensidad.*
- *Coefficientes de Ponderación entre Usos Globales: Determinados según función del valor de repercusión del Uso Global Característico para los restantes Usos Globales previstos.*
- *Tipoloxías Edificatorias: Se expresará segundo las tipoloxías definidas en el artículo 4.3.7 de la presente Normativa Urbanística (letras La, B, C, D, Y, F y G).*
- *Aprovechamiento tipo: es la razón entre el aprovechamiento lucrativo total ponderado y la Superficie Computable la estos efectos. Se expresará en la razón de unidades de aprovechamiento y la superficie computable del ámbito (u.la./m<sup>2</sup>sc).*
- *Área de Reparto en la que está integrado: Excepto determinación expresa se entenderá que cada Ámbito constituye una única área de reparto junto con los Sistemas Generales Adscritos.*

### 4. Desarrollo y Gestión:

- *Iniciativa del planeamento: Podrá ser pública o personal.*
- *Sistema de Actuación: Cualquiera de los previstos en el art.126 de la LSG.*
- *Plazos de desarrollo: se establecen plazos para la iniciación del planeamento, del proyecto de equidistribución, proyecto de urbanización y de la edificación, que formarán parte de la Estrategia de Actuación del Estudio Económico Financiero.*

5. *Reservas mínimas para Sistemas Locales: Determinacións de las contías mínimas de sistemas locales, en cumplimiento del artículo 47.2 de la LSG, o compensada dentro del Distrito segundo establece el artículo 49.1 de la LSG. Se fijarán metros cuadrados de suelo para los Espacios Libres/Zonas Verdes y los Equipamientos comunitarios, y número de prazas para la cesión de aparcadoirlo de dominio público.*

6. *Reservas para Sistemas Generales: Cuantificación de las superficies de las reservas para Sistemas Generales, tanto inscritos como adscritos, delimitadas nos planos de ordenación y diferenciadas segundo el estado de su gestión.*

7. *Cargas Urbanísticas Específicas: Aportaciones Económicas: en casos de convenios, podrán recogerse aportaciones específicas en euros.*

8. *Objetivos de la Ordenación: Objetivos perseguidos, incluso en relación a la estrategia global de ordenación del IOP.*

### 9. Criterios de Ordenación:

- *Directrices vinculantes de diseño o de las condiciones de integración del ámbito en la urdime urbana, a respecto a condiciones de contorno o paisaxísticas, etc.*
- *Condiciones de desarrollo relativas a las previsión de sistemas locales.*
- *Localización preferente de sistemas.*
- *Otras determinacións.*

### 10. Observaciones y Consejos:

- *Condiciones complementarias no recogidas en los apartados anteriores.*
- *Situación con planeamentos anteriores sobre este ámbito o parte de él.*
- *Cualquier otra u observación o recordatorio que pueda tener importancia para el desarrollo en relación a la protección de en medio natural, arquitectónico, arqueológico,..., y muchas otras que se determinan en otras partes del documento.*



- *Consejos.*

11. *Elementos incluidos en el catálogo: Relación de elementos catalogados incluidos en el ámbito delimitado.*

12. *Esquemas complementarios: Las fichas podrán ir acompañadas de esquemas en los que se establezcan las condiciones estructurantes para su desarrollo, la localización preferente de los sistemas locales, o de las diferentes tipologías admisibles, así como las que puedan ser convenientes el fin de contribuir a la mejor disposición de las edificaciones, propiciando unas mejores condiciones de ordenación, accesibilidad, soleamiento, y en general, de más idóneas condiciones de calidad de vida.*

### 1.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

#### 3.3.1. RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTOS PARA ACTUACIONES CONSTRUTIVAS Y OTROS USOS DEL SUELO.

1. *ES necesario algún tipo de autorización para realizar los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se citan en el art. 142.2 de la LSG, y las repoblaciones forestales y los proyectos de agricultura intensiva, así como los demás actos que se señalen reglamentariamente (como los que se citan en los art. 351 y 360 del RLSG).*
2. *Estos actos se tramitarán mediante solicitudes de diverso tipo (principalmente la licencia urbanística, la declaración responsable y la comunicación previa -que en adelante se denominarán con carácter general como solicitudes -) que definiremos en los siguientes puntos a los efectos de su tramitación urbanística. En el Anexo Normativo se regularán las condiciones de tramitación, vigencia, caducidad de los distintos trámites urbanísticos, y sobre paralización de obras y otros incidentes durante el transcurso de las mismas, así como los actos y obras a regular y la división detallada de las obras en función de su entidad. El Ayuntamiento podrá redactar una futura Ordenanza de Tramitación de licencias (en adelante OTL) para precisar, actualizar o corregir el procedimiento que ahora se contempla en la presente Normativa y en ese Anexo Normativo, sin necesidad de modificar el IOP.*
3. *La declaración **responsable** es el documento suscribir por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al dicho reconocimiento o ejercicio.*
4. *La comunicación **previa** es el procedimiento para la tramitación de una actividad o para el inicio de una obra e instalación para la que no se precise licencia previa segundo la legislación aplicable. La estos efectos, los interesados pondrán en conocimiento de la Administración municipal sus datos identificativos y acercarán la documentación acreditativa de los requisitos exigibles para el inicio de la actividad o apertura del establecimiento y, en su caso, para el inicio de la obra o instalación.*
5. *La licencia **urbanística** tiene por finalidad comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente. Asimismo, para la concesión de la licencia se verificará si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación y si las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad, ahorro de recursos (energía y agua) y accesibilidad, así como el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la normativa vigente en materia de incendios forestales.*
6. *El procedimiento de otorgamiento de licencias será el establecido en la legislación urbanística general, la de régimen local, en la presente Normativa, en el Anexo Normativo y, en su caso, en la futura OTL que se apruebe ponerlo Ayuntamiento.*
7. *El régimen jurídico de vigencia y caducidad de las licencias urbanísticas será el regulado por la legislación urbanística, y principalmente por el establecido en la LSG y en el RLSG. En el acto de otorgamiento de la licencia se determinarán los plazos de caducidad de las licencias de edificación por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras. En la presente normativa, en el Anexo Normativo y, si es el caso, en la OTL que se apruebe, se regularán los plazos máximos de inicio y caducidad en función del tipo de acto u obra, las condiciones sobre paralización de obras y otros incidentes durante el transcurso de las mismas.*
8. *Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional nos tener y condiciones señaladas por la legislación urbanística estatal y autonómica aplicables, que estén recogidos en la presente Normativa o en el Anexo Normativo, o puedan regularse en la mencionada OTL.*



9. *Para la utilización de espacios dotacionais públicos o privados para actividades de usos esporádicos, se deberá obtener la correspondiente licencia o autorización nos tener de la legislación sectorial aplicable, con indicación de las medidas de seguridad que correspondan si es el caso, y con los procedimientos que se señalen.*

### 3.3.2. ACTOS SUJETOS LA LICENCIA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA.

1. *Quedan sujetos al régimen de declaración **responsable** o de comunicación **previa** previsto en el artículo 142 de la LSG los actos de uso del suelo y del subsuelo que así se establezcan en las leyes (como los que se citan en el art. 360 del RLSG).*
2. *Estarán sujetos la previa **licencia municipal**, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos que no se tramiten (o no se puedan tramitar) cómo declaración responsable o comunicación previa, y en concreto los que se citan en el art. 351 del RLSG.*
3. *Estarán sujetos la estos procedimientos y solicitudes los demás actos que se señalen en el Anexo Normativo, o se determinen en la citada OTL que sea redactada polo Ayuntamiento de Verín , y los que se señalen reglamentariamente. Las obras podrán dividirse en función de su entidad en mayores y menores, segundo la definición respectiva que se contiene en el Anexo Normativo y, en su caso, en la citada OTL.*
4. *Las actividades y las obras necesarias para su ejercicio que promovan órganos de las administraciones públicas o entidades de derecho público estarán sujetas a control municipal por medio de la obtención de licencia municipal o, de ser el caso, comunicación previa, excepto los supuestos exceptuados por la legislación aplicable y nos tener establecidos reglamentariamente.*
5. *Las empresas distribuidoras y/o subministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicacións exigirán para la contratación de los respectivos servicios las licencias o comunicaciones previas que en cada caso resulten precisas.*
6. *Cualquier actuación que afecte los elementos incorporados en el catálogo, y sus contornos de protección, así como el territorio histórico del Camino de Santiago, Vía de la Plata, están sometidos la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural.*
7. *Por indicación expresa del informe de Patrimonio se incluyen las siguientes consideraciones:*
  - *Se podrán prohibir las licencias de demolición cuando afecten a elementos catalogados o a los contornos de protección de estos. Se pondrán asimismo cautelas arqueológicas para escavacións y movimientos de tierra junto a estos elementos.*
  - *Las licencias de actividad que lleven acollorada simultaneamente una licencia de obra dentro de los contornos de protección de elementos catalogados deberán ser previamente autorizadas por la Consejería de Cultura y Turismo y podrán limitarse e incluso impedirse aquellos usos que no sean coherentes con la protección del bien catalogado.*
  - *Dentro de las actuaciones sujetas la licencia municipal, deberían incluirse también las plantacións de árboles, aradas profundas y cortafuegos que se localicen en el ámbito de protección del patrimonio de carácter arqueológico.*

### 3.3.3. ACTA DE ALINEACIONES Y RASANTES.

*Con anterioridade a la presentación de la documentación necesaria para la solicitud de una Licencia de obra nueva, se podrá solicitar una Acta de Alineaciones y Rasantes sobre la parcela que proceda.*

*Donde la conservación de elementos catalogados entre en conflicto con las nuevas alineaciones primará la conservación de estos.*

### 3.3.4. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OTRAS ACTUACIONES.

#### 3.3.4.1. Clasificación de las obras de edificación.

*Las Obras de edificación se integran en los grupos siguientes:*

- la) Obras en los edificios.*
- b) Obras de demolición.*
- c) Obras de nueva edificación.*

### **3.3.4.2. Obras en los edificios.**

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto de su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Segundo afecten la todo el edificio o parte del incluso, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define cómo morfología de un edificio o características morfológicas a composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas las sus fachadas y cubiertas excluidas/exclusas aquellas que delimitan patios cerrados.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o estar asociados entre sí:

#### **la) Obras de restauración.**

Tienen por objeto a restitución de un edificio, o de parte del incluso, sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá abarcar, asimismo, las obras complementarias que coadjuven la dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales, en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o relevo puntual de elementos estructurais e instalaciones, el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidade de aquel o parte del incluso, siempre que dichas reparacions o relevos no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornixas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de estas y de las revocaduras de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

#### **b) Obras de conservación.**

Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridade, habitabilidad, confort y ornato, sin alterar sus características morfológicas ni la distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornixas, destaques y vuelos, la limpieza o reposición de canos y baixantes, la reparación de cubiertas, y el relevo de solados, xesos y pinturas interiores.

#### **c) Obras de consolidación.**

Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o relevo de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

#### **d) Obras de rehabilitación.**

Serán consideradas cómo rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de seguridad, salubridade, habitabilidad, confort y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

La rehabilitación abarca los siguientes tipos de obras:

- **Obras de acondicionamiento:** son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del incluso mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afectan la un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco (25) por ciento de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

- **Obras de reestructuración:** son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de

viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- *Reestructuración Puntual: aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estruturais para posibilitar:*
  - *Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.*
  - *La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras, mediante la construcción de pasos, cuestas, escaleras y vías de evacuación.*
  - *El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.*
  - *La instalación de ascensores y construcción de escaleras personales de comunicación entre pisos.*
  - *Relevo parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.*
- *Reestructuración Parcial: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:*
  - *Construcción de entreplantas.*
  - *Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores a las establecidas en la ordenanza que los regule.*
  - *Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.*
  - *Relevo o reposición parcial de elementos de la estructura o de zonas de forjados..*
  - *Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.*
  - *Reposición de la estructura o de los elementos de la cubierta.*

*La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasar la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.*

- *Reestructuración General: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que sobrepasen del anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada a vía o a espacio libre de uso público, o de su desmontado y reconstrucción. Las obras de Reestructuración General se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.*

#### **y) Obras exteriores.**

*Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría.*

*Abarca la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, el relevo de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesas y escaparates.*

#### **f) Obras de reconfiguración.**

*Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus aguas, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.*

*No podrán afectar la un volumen superior al del quince (15%) por ciento del total del inmueble o edificio.*

*Estos tipos de obras descritos podrán redefinirse o acotarse mejor en el Título VIII de la presente normativa que regula el Catálogo, para su aplicación a los edificios catalogados.*

#### **3.3.4.3. Obras de demolición.**

*Son obras de demolición o derrumbamiento aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:*



la) *Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que había estado implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.*

b) *Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.*

#### **3.3.4.4. Obras de nueva edificación.**

Abarcan los siguientes tipos de obra:

la) *Obras de relevo: son aquellas en las que se derrumba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.*

b) *Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuáles se edifica un sonar libre de edificación.*

c) *Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.*

d) *Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose varios grupos:*

- *Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto a reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el incluso lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.*
- *Obras de desmontado, traslado y reedificación.*
- *Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.*

#### **3.3.4.5. Obras provisionais.**

1. *A pesar de obliga de la observancia del IOP, en zonas pendientes de planeamiento de desarrollo, o en sistemas Generales Viarios o dotacionais, y con anterioridade al inicio de la gestión correspondiente, se podrán autorizar usos u obras de carácter provisional, por tiempo limitado y en precario, siempre que no se encuentren expresamente prohibidas por el planeamiento o la legislación sectorial.*

2. *Dichas obras no podrán generar derechos indemnizatorios y deberán demolerse cuando así lo acuerde el ayuntamiento de Verín ; para eso deberán ser obras con elementos mínimos imprescindibles que permitan instalaciones fácilmente desmontables.*

3. *No se admiten como usos provisionais los residenciais ni los industriales.*

4. *A título enunciativo se definen las siguientes:*

la) *Vallados de obras y sonar.*

b) *Sondaxes de terrenos.*

c) *Apertura de zanjas y callas.*

d) *Instalación de maquinaria, andamiages y apeos.*

y) *Ocupación de terrenos por feirais, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.*

f) *Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares, y pisos piloto.*

g) *Ocupación para aparcadoiros provisionais en sonar vacantes.*

h) *Almacenamento al aire libre de productos no contaminantes.*

i) *Venta de elementos transportables, al aire libre.*

j) *Otros análogos.*

5. *En todo caso, las autorizaciones o licencias estarán sujetas al establecido por la presente normativa, lo Anexo Normativo, la Ordenanza de Licencias que se elabore y la regulación de la legislación aplicable.*

### **3.3.4.6. Otras actuaciones urbanísticas.**

1. Para los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsolo, que no estén incluidas entre las obras anteriores ni correspondan a las obras incluidas en Proyectos de Urbanización regulados en el Artículo 4.11.1 de estas Normas.

2. Estas actuaciones urbanísticas, la diferencia de las reguladas en el Artículo 3.3.4.5 anterior, tienen el carácter de estables por considerar que su instalación, o la actuación que corresponda, vaya a tener carácter permanente o duración indeterminada. A título enunciativo se definen los siguientes conceptos:

- la) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vaos de acceso de vehículos.
- d) Pechamentos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- y) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o actividades mercantís en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, si es el caso, requieran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- l) Usos e instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- m) Otras análogas.

Se considera la todos los efectos que las actuaciones anteriores deberán tramitarse segundo la legislación general y sectorial aplicable en cada caso como licencia urbanística, comunicación previa o declaración responsable (segundo el caso).

3. Los proyectos que amparen las obras anteriores se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y al régimen especial que corresponda para la tramitación de licencia, comunicación previa o declaración responsable (segundo el caso).

### **3.3.5. PARCELAMENTOS URBANÍSTICOS.**

1. Se considerará parcelamento urbanístico la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva. Todo parcelamento urbanístico deberá acomodarse al dispuesto en la presente Normativa y en la LSG (artículos 204 a 207).
2. No se podrá efectuar ningún parcelamento urbanístico sin que previamente fuera aprobado el planeamiento urbanístico exigible, segundo la clase de suelo de que se trate.
3. Todo parcelamento urbanístico quedará sujeta la licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelamento que la contenga.
4. En ningún caso se considerarán sonar, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de un parcelamento efectuado con infracción de las disposiciones de la presente Normativa y/o de la LSG.



5. *Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos que se acredite previamente al outorgamento de la licencia municipal, que deberá testimoniarse en el documento.*
6. *En aquellos casos en que de la licencia de parcelamento se derive la cesión al ayuntamiento de algún tipo de espacio para viario o para cualquiera otro uso público sobre la parcela inicial, la propiedad, antes de iniciar el proceso físico de división de parcelas o (en su caso) de realizar las obras de cierre o de urbanización que sean precisas, presentará un compromiso de cesión del dicho terreno o espacio, y a ser posible una vez realizada una acta de alineaciones y rasantes.*
7. *Entanto no se apruebe el plan especial de protección y promoción de la Vía de la Plata, en las zonas laterais de protección y en las de protección del con el entorno no se permitirán parcelamentos ni agregacións.*
8. *Además, con carácter general, en los ámbitos afectados por la protección del patrimonio se requerirá autorización de la Consejería de Cultura.*

### **3.4. RÉGIMEN TRANSITORIO.**

1. *El presente IOP, de conformidad con el dispuesto en la legislación urbanística aplicable, LSG y RLSG, establece y precisa en este Capítulo el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión del Plan vixente de 1986 y las del PXOM de 1998 (anulado por sentencia judicial), que estén (o se consideren) vixentes en el momento de su entrada en vigor.*
2. *El IOP recoge e incorpora, para los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado, las determinacións, junto con las modificaciones que se es el caso se establecen (los ajustes que se puedan derivar de la necesaria inserción e integración en el presente IOP, y de los cambios legislativos acaecidos desde su aprobación originaria), del planeamiento vixente que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del solo que se adopta. En el caso concreto de los que se elaboraron y aprobaron (e incluso se ejecutaron total o maioritariamente) al amparo del PXOM de 1998 anulado por sentencia judicial, ante la duda de que puedan ser vixentes en este rato por sí mismos tais planes o instrumentos, se procede a incorporarlos al presente IOP (siempre que los terrenos afectados cumplan en este rato las condiciones objetivas de la clase y categoría de suelo que se les aplica en el presente IOP), bien con las determinacións de los instrumentos aprobados en origen, o bien con las modificaciones o las referencias de equivalencia que se establecen en el presente IOP.*

*Igual se incorporan las delimitacións y elección de sistemas de actuación (así como todas las figuras menores de ajuste, ejecución o gestión: Estudios de Detalle, la delimitación de polígonos, los proyectos de equidistribución, reparcelamento o de regularización de terrenos, etc, y en su caso los proyectos de urbanización) realizadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior, con las mismas salvedades indicadas en el parágrafo anterior a respeto de los aprobados al amparo del anulado PXOM de 1998.*

3. *Asimismo se regula en este Capítulo el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes en el momento de su entrada en vigor.*

### **Sección 1ª. Planeamiento vixente.**

#### **3.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LOS ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO APROBADO.**

*La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado es la que corresponde al grado de consolidación o urbanización de la totalidad del incluso, conforme al establecido en la legislación urbanística, y de acuerdo con las siguientes reglas:*

- la) Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el s anteriores Planeamientos Generaies e incorporados la este se clasifican, en todo caso, como suelo urbano.*
- b) Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable dlos anteriores Planeamientos Generales, que se incorporan la este, se clasifican cómo suelo urbano se cumplen los requisitos del artículo 16 de la LSG.*

#### **3.4.2. RÉGIMEN APLICABLE.**

1. *El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado será el establecido por el presente IOP*

en este Capítulo.

2. *Dicho régimen será aplicable, en cualquiera caso, sea cuál fuera la clase de suelo en la que, por aplicación del dispuesto en el artículo anterior, quedaran incluidos los correspondientes terrenos.*

### 3.4.3. ORDENACIONES Y PLANEAMIENTOS QUE SE RESPETAN.

*Se regula en este artículo el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo, en Suelo Urbano o Urbanizable, aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del IOP, cuya ordenación se respeta y se incorpora al incluso (API), con las condiciones complementarias que se recogen en el Artículo siguiente y en el capítulo 3.5, así como en su ficha específica de planeamiento del IOP. Las delimitaciones de dichos Planes se recogen en el Plano de Ordenación del Ámbito del IOP.*

#### 3.4.3.1. Determinaciones generales.

1. *En cada ámbito de planeamiento, cuya ordenación se respeta, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI, ED) que se incorpora, que prevalecen sobre las determinaciones de las Ordenanzas de este IOP, las cuales tendrán en todo caso carácter sólo indicativo (a no ser que se especifique alguna precisión la este respeto en el IOP). A pesar del anterior, segundo el grado de desarrollo correspondiente, les serán de aplicación, en el que corresponda, las Normas Generales del Título IV, Usos, Edificación y Ordenación y Urbanización.*
2. *Igual se admite la aplicación de los parámetros y de los usos correspondientes a la ordenanza establecidos por este IOP, con sus condiciones inherentes, siempre que eso no suponga en ningún caso un aumento del techo edificable de los terrenos.*
3. *Para aquellos ámbitos con planeamiento parcial o especial aprobado dentro del periodo de vigencia de legislación urbanísticas anteriores, se podrán redactar modificaciones para liberarse de limitaciones ya derogadas o para aprovechar nuevas condiciones de la legislación actual.*
4. *Cada sector de planeamiento parcial o área de planeamiento especial cuya ordenación se respete y se incorpore la este IOP constituye, junto con los sistemas generales que, si es el caso, estuvieran adscritos a los mismos, una única área de reparto, habida cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas.*

#### 3.4.3.2. Criterios de ejecución.

1. *El planeamiento cuya ordenación se respeta se ha de ejecutar, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistema de actuación que se establecieran en su día.*
2. *Si el planeamiento no tuviera delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiera establecido aún el sistema de actuación, la delimitación del polígono, cuando sea precisa, así como la elección del sistema, se establecerá conforme a los procedimientos de los artículos 100 y 112, respectivamente, de la LSG, excepto que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este IOP.*

#### 3.4.3.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. *La contía del aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento de desarrollo que se encuentren en la situación a la que se refiere este artículo 3.4.3, se establecerá en función del grado de cumplimiento de los deber de cesión, equidistribución y urbanización, a la entrada en vigor del IOP, y de la circunstancia, establecida por el planeamiento anterior, de ser esixible o no la cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo. En los casos en que se deba determinar o corregir esta contía en aplicación de la legislación vixente (por no coincidir con las de los instrumentos originales o por cualquiera otra razón), se establece por te eres IOP para cada ámbito en que se subdividen cada una de dichas figuras, en la correspondiente Ficha de Características, de conformidad con los criterios que se establecen a continuación.*
2. *Si en el momento de entrar en vigor el IOP no se alcanzaron en la ejecución del planeamiento las fases que se indican a continuación, entonces el aprovechamiento susceptible de apropiación será lo que establezca en cada caso la legislación vixente:*

la) *En el sistema de compensación, la aprobación definitiva del proyecto de compensación.*



b) *En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelamento, o la declaración de su innecesariedad.*

c) *En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados.*

3. *Si en el momento de entrar en vigor el presente IOP, la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación hubiera alcanzado las fases a las que hace referencia el punto anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación será, con carácter general, el adjudicado por el correspondiente instrumento de gestión.*

4. *Para los efectos regulados en este artículo, el grado de cumplimiento del deber de urbanizar modularase en función de los plazos previstos, fijados en el planeamiento o en su defecto en la legislación urbanística, y en correspondencia con el grado efectivo de urbanización.*

5. *Para el resto de los supuestos no previstos en los apartados anteriores, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el previsto en la legislación urbanística vixente de aplicación.*

### **Sección 2ª. Licencias concedidas y en tramitación.**

#### **3.4.4. LICENCIAS CONCEDIDAS.**

1. *Las licencias de construcción que estén concedidas a la entrada en vigor del IOP, que no hayan concurrido en causa de caducidad, y en las que aún no se hubiera iniciado a edificación, podrán ser extinguidas polo Ayuntamiento antes de su caducidad, por ser desconformes con la nueva ordenación.*

2. *En el incluso supuesto que en el apartado anterior, pero con obras de edificación iniciadas, las licencias de construcción se declararán igual extinguidas cuando afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o uso dotacional público.*

3. *En los casos señalados previamente en este artículo, en relación con el Art.16 del Anexo Normativo, en los que concurra además causa de caducidad sobre las licencias concedidas, deberá incoarse el correspondiente procedimiento para su declaración, con suspensión inmediata de las obras, de conformidad con el previsto en la legislación aplicable.*

4. *En caso de que la edificación estuviera concluida/conclusa a la entrada en vigor del IOP, se estará al dispuesto sobre edificaciones existentes.*

#### **3.4.5. LICENCIAS EN TRAMITACIÓN.**

1. *Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con el establecido en el régimen jurídico vixente.*

2. *Las licencias concedidas por silencio administrativo antes de la entrada en vigor del presente IOP, que resulten incompatibles con este, se someterán al dispuesto en el artículo anterior de estas Normas.*

### **Sección 3ª. Régimen de las edificaciones existentes.**

#### **3.4.6. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES REALIZADAS SEGÚN ANTERIORES LICENCIAS.**

*El dispuesto en esta Sección se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas a lo que puedan quedar sometidas, si es el caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.*

#### **3.4.7. EDIFICACIONES CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.**

1. *Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del IOP que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respeto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para lo restablecimiento de la legalidad le serán de aplicación las condiciones específicas o transitorias que en su caso establezca la legislación urbanística y el presente IOP.*

2. *Sin perjuicio del anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones a respeto del presente IOP:*

*la) Fuera de ordenación. Cuando son totalmente incompatibles con el Plan. (Art. 90.1 de la LSG).*



b) Fuera de ordenanzas. Cuando sólo son parcialmente incompatibles con el Plan. (Art. 90.2 de la LSG). En las ordenanzas del presente IOP se podrán establecer condiciones excepcionales a respecto a edificaciones existentes legalmente construidas antes de la entrada en vigor del IOP que incumplan algunos parámetros de este, que podrían llevar a considerar esas edificaciones dentro de ordenación para los estrictos casos y parámetros citados y en las condiciones que se citan.

c) Conforme a la nueva ordenación, o que excepcionalmente se puedan considerar segundo el citado en el punto b) anterior cómo dentro de ordenación.

#### 3.4.8. EDIFICACIONES DESCONFORMES CON LA ORDENACIÓN DEL PRESENTE IOP.

Dado que las casuísticas posibles de desconformidad con el planeamiento definidas en los apartados la) y b) del punto 2 del artículo anterior son en la realidad múltiples y variadas, en este artículo se van a subdividir estas situaciones básicas en grados, a los efectos de regular axeitadamente el régimen aplicable en cada caso.

Se establecerá el origen de aplicación de estas situaciones y grados en función del nivel de incompatibilidad del edificio a respeto de la ordenación establecida en el IOP, y se aplicará el régimen concreto que corresponda en cada caso, según se define en los siguientes apartados. En los casos de los edificios catalogados por el presente IOP, prevalecerán las condiciones particulares establecidas en sus fichas individualizadas sobre la posible aplicación del establecido en el presente artículo.

##### 3.4.8.1. Régimen para edificaciones totalmente incompatibles con las determinaciones del planeamiento.

1. Se entienden incluidas en esta situación aquellas edificaciones que se encuentren en alguna (o en la conxunción de varias) de las siguientes circunstancias (a respeto de la ordenación prevista en el IOP, o las que con posterioridad devengan de la aplicación de su gestión o de su planeamiento de desarrollo):

- a) Por encontrarse situada parcialmente o en su totalidad sobre espacios clasificados como viario público y/o en espacios libres de uso público (en ambos casos tanto se son existentes cómo propuestos). En el caso de los espacios libres se excluyen de esta situación todas aquellas edificaciones de uso público que son propias de estos espacios, como las que se citan en el artículo 4.8.16 de la presente normativa, y siempre que se adapten las condiciones que se citan en ese artículo.
- b) Por encontrarse situada parcialmente o en su totalidad sobre espacios clasificados como suelo rústico donde no se permitan las edificaciones de tipo (excepto que la citada edificación hubiera obtenido legalmente en su momento a preceptiva licencia urbanística y que se ejecutara de conformidad con esta, o que se trate de una edificación tradicional por tipología y fecha de construcción, pues en estos casos no se considerará fuera de ordenación en esta situación concreta –aunque sí podrían serlo por incompatibilidad parcial, o por verse afectadas por otras de las situaciones que se recogen en la presente lista de casuísticas-).
- c) Las edificaciones que se localicen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita, o bien donde se deba llevar a cabo a demolición o expropiación de dichos edificios.
- d) Aquellas edificaciones situadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado para los que el IOP no fije ordenación detallada, se considerarán en esta situación mientras no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada, pues será este instrumento quien permita al Ayuntamiento determinar o verificar finalmente si el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación, y en que situación y grado.
- e) Aquellos elementos que, una vez redactados los instrumentos de desarrollo y gestión relativos a los ámbitos citados en el párrafo anterior, no puedan conservarse por resultar necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el IOP o por encontrarse situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su incluso propietario (en este último caso se comprobará la necesidad de su aplicación por el Ayuntamiento).
- f) En el caso de edificaciones de propiedad personal situadas en espacios clasificados o calificados como dotaciones equipamentales de carácter público, será el Ayuntamiento lo que determine caso a caso a posible situación y grado de incompatibilidad con el planeamiento –en su caso– que pueda ser aplicable.

2. En el caso de los edificios o instalaciones señalados en los apartados d), y) y f) del punto 1 de este Artículo, se considera que la condición de fuera de ordenación es de carácter temporal hasta que no se verifique.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación para los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del IOP que establezcan medidas especiales de protección.



4. La calificación como fuera de ordenación, cuando lo sean por total incompatibilidad con las determinaciones del presente IOP, es causa de denegación de licencias de obras, excepto las que puedan ser admisibles respectivamente en cada caso, segundo el establecido en los siguientes puntos.

5. Por regla general, en los edificios incluidos en esta situación o calificación no se podrán realizar obras que supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Sí se podrán, con todo, llevar a cabo en ellos las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato, y autorizar obras de simple conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente (tal y como se determina en el artículo 103 de la LSG), así como la que vayan directamente destinadas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea remediable.

6. La calificación como fuera de ordenación, en los supuestos de los apartados 1.d) y f) deste Artículo, también será causa de denegación de licencias de obras (mientras no se compruebe o verifique su situación final) que sobrepasen de las señaladas en el punto 5 anterior, excepto las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando así lo acordara el Ayuntamiento de Verín, sin derecho a indemnización, de manera análoga a la regulación de las obras provisionais.

7. El contenido de este artículo complementarse a respeto de los usos con el dispuesto en el art. 4.8.6.14 de la Normativa.

#### **3.4.8.2. Réximy d las edificacións parcialmente incompatibles con las determinacións del planeamento.**

1. Se entienden incluidas en esta situación (situación que en algunos artículos de la presente normativa se denomina como "fóra de ordenanzas") aquellas edificacións que tengan algún tipo de incompatibilidad (a respeto de la ordenación prevista en el IOP, o las que con posterioridade devengan de la aplicación de su gestión o de su planeamento de desarrollo), y no se encuentren en alguna de las circunstancias que obligaran a incluirlas en el régimen indicado en el punto anterior de incompatibilidad total. En las ordenanzas del presente IOP se podrán establecer condiciones excepcionales a respecto a edificacións existentes a entrada en vigor del IOP (siempre que se ejecutaran de conformidad con las licencias concedidas en su momento a respeto de la ordenación urbanística aplicable con anterioridade la este Plan), que podrían llevar a considerar esas edificacións dentro de ordenación (por lo menos mientras se conserva esa edificación existente) para los estrictos casos y parámetros citados (excepto que por razones distintas de las relativas al/s parámetro/s que en la ordenanza se excepcionaliza/n se incumplan otros parámetros de los recogidos en el punto 2 seguinte, que en cuyo caso quedaría fóra de ordenación -para esos otros parámetros- en el grado correspondiente), pero se se procediera el relevo de la edificación existente, la nueva edificación se deberá adaptar integralmente las condiciones de ordenación establecidas en el presente IOP.

2. La sconstrucciones así calificadas se clasifican segundo la gravedad de esa incompatibilidad o su afastamento de la ordenación prevista en el planeamento aplicable en 3 grados:

- **1º Grado-** Se consideran incluidos en este grado los edificios construidos sin licencia o con incumplimiento de la licencia por aumento de volumen, y que incumplan las condiciones de volumen del IOP. Se consideran también en este grado aquellas edificacións situadas en suelo rústico donde no se permitan las edificacións diera tipo, pero que aún habiendo obtenido legalmente en su momento a preceptiva licencia urbanística no se hubieran ejecutado de conformidad con esta. En las edificacións incluidas en este grado no se podrán realizar obras que supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación mientras no se adapten totalmente las determinacións del planeamento aplicable. Sí se podrán, no obstante, llevar a cabo en ellos las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato, y las obras necesarias para la conservación del inmueble o para el mantenimiento del uso preexistente, así como las mínimas esenciales para el cumplimiento de las normativas sectoriais de accesibilidade para la eliminación de barreras arquitectónicas con la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación.
- **2º Grado-** Se consideran incluidos en este grado los edificios que incumplan las condiciones de volumen del IOP pero que no afecten a espacios públicos (existentes o previstos) y en todos aquellos edificios sin licencia o con incumplimiento de la misma (que no estén en alguna de las situaciones indicadas en el párrafo anterior que obliguen a considerarlos como de 1º Grado), y cuando no tengan iniciados expedientes de expropiación o derrumbamiento por razón de ese incumplimiento (en los casos en que sí lo tengan se aplicará el régimen establecido en el 1º grado anterior). Se consideran también en este grado aquellas edificacións situadas en suelo rústico donde no se permitan las edificacións diera tipo, pero que hubieran obtenido legalmente en su momento a preceptiva licencia urbanística y que se ejecutaran de conformidad con esta. En las edificacións incluidas en este grado (y mientras no se adapten totalmente las determinacións del planeamento aplicable) se podrán realizar obras parciales y circunstancias de consolidación en los volúmenes situados fuera de ordenación, permitiéndose las de avance, las reformas estruturais y todas aquellas obras de menor rango tanto en los volúmenes del edificio que se sitúen dentro de la ordenación establecida en el

planeamiento aplicable, como en el caso citado de aquellas edificaciones ajustadas a las licencias concedidas en suelo rústico.

- **3º Grado**- Siempre que no se encuentren en las circunstancias citadas en ningún de los dos grados anteriores, se consideran incluidos en este grado los edificios en que el incumplimiento del planeamiento aplicable no afecte al volumen construido y en todos aquellos que aún incumpliendo alguna condición de volumen o de posición de la edificación respecto a la normativa del planeamiento aplicable, se ejecutaran de conformidad con licencias concedidas con anterioridad al presente IOP (sin afectar a espacios que sean o deban ser públicos segundo el planeamiento). En las edificaciones incluidas en este grado se podrán permitir excepcionalmente (además de las especificadas en el 2º grado anterior, y siempre que sea posible segundo a ordenanza aplicable) obras de ampliación permitidas por el planeamiento aplicable, pero que no superen en un 25 % el volumen realmente edificado que sí cumpla las condiciones volumétricas del planeamiento aplicable, y no podrán fraccionarse estas ampliaciones en varias actuaciones aisladas que globalmente superen ese 25%. Para poder ampliar volúmenes permitidos superiores a este 25 % se deberá acomodar todo el edificio a todas las condiciones estipuladas en el planeamiento aplicable.

3. El contenido de este artículo complementarse a respecto de los usos con el dispuesto en el art. 4.8.6.15 de la Normativa.

#### 3.4.9. SITUACIONES CONFORMES A LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PRESENTE IOP.

Se entienden conformes y compatibles con este IOP los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se atengan al en él dispuesto, bien por aplicación directa de esas determinaciones del Plan o por salvedades que se establecen en la presente normativa, como por ejemplo a respecto de las edificaciones tradicionales, las protegidas o las catalogadas, entre otras existentes.

#### 3.4.10. EDIFICACIONES DESCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia de la ordenación urbanística aplicable con anterioridad a este Plan con incumplimiento de las normas referentes a la edificabilidad, a la ocupación y al uso del suelo, y que resultaban desconformes e incompatibles con dichos planeamientos, quedarán sometidas al régimen establecido en los Artículos 3.4.8.1 o REF Réximy d las edificaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones del planeamiento., dependiendo de las circunstancias concretas definidas en sus respectivos artículos, siempre que hubieran transcurrido los plazos para lo restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. En caso de que dichos plazos no hubieran concluido/concluido aún, el Ayuntamiento establecerá los procedimientos y las medidas que la legislación le obliga a tomar en esos casos.
3. El dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encuentren en el supuesto del Artículo 3.4.9. En este supuesto, las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán iniciar un proceso de legalización ajustado a las normas y ordenanzas del nuevo IOP, mediante la solicitud de la oportuna licencia de obra o actividad.
4. Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones que regule el RLSG.

### Sección 4ª. Régimen de las parcelas existentes.

#### 3.4.11. PARCELAS FUERA DE ALIÑACIÓN.

1. El trazado de las alineaciones que establece el Plan puede dejar algunas fincas fuera de alineación. Se entiende la estos efectos que la alineación definida polo Plan se traza por el interior de la actual parcela o finca, definiendo una parte de la misma que debe incorporarse al espacio público viario o de otra naturaleza.
2. La condición anterior puede producirse de manera gráfica, segundo el trazado de las alineaciones de los Planels de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano y Núcleo Rural, o como consecuencia de determinaciones expresas de esta normativa, como es el caso, como por ejemplo, de los chafráns regulados en el Artículo 4.2.2 de estas Normas.



### 3.4.12. CONSECUENCIAS DE ESTAR FUERA DE ALIÑACIÓN.

1. *En aquellas parcelas en las que concurra alguna de las circunstancias reguladas en el artículo anterior, la regularización de las alineaciones deberá llevarse a cabo mediante la cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a viarios fuera de las alineaciones, segundo establece el artículo 20 de la LSG, cuando se den las circunstancias siguientes:*
  - a) *Si fuera una finca sin edificar, una vez solicitada el acte de Alineaciones y Rasantes, cuando se solicite una licencia de nueva edificación, con anterioridade a la concesión de la misma.*
  - b) *Si se tratara de una finca edificada, cuando en la misma se pretendan llevar a cabo obras de:*
    - *Reestructuración, parcial o general.*
    - *Nueva Edificación.*
  - c) *Cuando al amparo del artículo 110 de la LSG se lleven a cabo operaciones de normalización de fincas.*
  - d) *En todo caso, el Ayuntamiento podrá instar la cesión de terrenos cuando promova actuaciones aisladas ajustadas a las determinacións del artículo 103 de la LSG, y se aplicará el procedimiento que corresponda.*
  - e) *La cesión del espacio definido por la aliñación trazada por el IOP, en aquellas parcelas que ya estuvieran edificadas en el momento de la Aprobación Definitiva del incluso, no modificarán la condición de parcela mínima.*

### 3.5. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA.

*En función de las premisas establecidas en los artículos anteriores a respeto del régimen del planeamiento aprobado al amparo de planes anteriores, se deciden incorporar al presente IOP los siguientes:*

- *API-01 Plan Parcial de Ordenación del parque empresarial de Pazos.*

*En las fichas de las correspondientes API se recogen las condiciones particulares que les puedan ser de aplicación la cada uno disteis ámbitos, incluso aquellos en los que el presente IOP introduce modificaciones.*

## TITULO IV. ORDENANZAS GENERALES.

### I.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. *Estas Normas Generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el contorno.*
2. *Son de aplicación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente la edificación, excepto que se especifique el contrario en normativa de carácter particular.*
3. *Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquiera caso deberá reunir cualquier construcción en sí misma y en relación con el contorno.*
4. *Con carácter general, las condiciones a las que se tendrá que ajustar la edificación serán las específicas de cada Zona, contenidas en la respectiva Ordenanza o Norma, completadas por las Ordenanzas Generales, de Volumen, de Uso, Higiénicas, de Gestión, Tipológicas, de Protección de la Edificación y el Catálogo (en su caso) en conformidad con el establecido en el Título III de la LSG. Además se deberán tener en cuenta todas las normas aplicables en función de la legislación general y sectorial aplicable, del CTE, así como las determinaciones recogidas en las NHV para las viviendas.*

#### 4.1.1. CLASES DE CONDICIONES.

1. *La edificación debe cumplir las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:*
  - la) Condiciones de las parcelas y su forma de ocupación..*
  - b) Condiciones de volumen y forma.*
  - c) Condiciones de calidad e higiene acceso y seguridad.*
  - d) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.*
  - y) Condiciones de uso..*
  - f) Condiciones estéticas y tipológicas.*
2. *Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el contorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Título, excepto indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de cada zona de Ordenanzas, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.*
3. *La edificación deberá satisfacer las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, excepto indicación en contra de la zona de Ordenanza de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.*

#### 4.1.2. DEFINICIONES.

*A los efectos del presente IOP se recogen en este apartado aquellos términos que no se definen en otros artículos o en el RLSG, y cuantas veces se empleen estos términos que de sucesivo se indican, tendrán el significado que con claridad se expresa en los apartados siguientes:*

**CUARTEIRÓN O MANZANA :** *Se entenderá por cuarteirón o manzana la porción de suelo que contiene una agrupación de varias parcelas juntas, unas con las otras, cuando el dicho conjunto quede completamente delimitado por espacios de dominio público (vías, plazas, espacios libres, etc.).*

**VIVIENDA EXTERIOR:** *Será aquella que cumpla con las determinaciones establecidas por el presente IOP relativas a las condiciones de los espacios exteriores a que podrán abrirse huecos de ventilación e iluminación de las estancias y la cocina de la vivienda.*



**ESPACIO LIBRE EXTERIOR DE CALIDAD:** *Un espacio libre exterior de calidad, ya sea público o personal, será aquel determinado por el planeamiento que estará diseñado siguiendo criterios de calidad ambiental y sustentabilidad y dotado de servicios y equipamiento acordes con el uso que se desarrolle en las edificaciones las cuales sirva.*

**PREEXISTENCIAS:** *Bajo este común denominador se agrupan todos aquellos elementos o grupos de elementos de en medio físico, tanto naturales como artificios del hombre, tanto orgánicos como inorgánicos, que son determinantes para la configuración formal, funcional y estructural del territorio. Vienen a ser, en su conjunto, lo que se dio en llamar paisaje histórico, constituyendo el legado histórico-cultural más vivo y concreto del que se disponen sobre del pasado y piedra angular del porvenir.*

**MODELO O TIPOLOXÍAS PERMITIDAS EN USO RESIDENCIAL:**

**la) MULTIFAMILIAR (VIVIENDA COLECTIVA) ENTRE MEDIANEIRAS.**

*Edificio destinado al uso residencial para varios núcleos familiares, construido de suerte que uno o dos de sus paramentos son limítrofes con otra edificación.*

**b) MULTIFAMILIAR AISLADO.**

*Edificio dedicado al uso residencial para varios núcleos familiares, construido estructuralmente de manera independiente y sin elementos vecinos con ninguna otra edificación.*

**c) UNIFAMILIAR AISLADO.**

*Edificio dedicado al uso residencial para uno solo núcleo familiar, construido estructural y funcionalmente de manera independiente y sin elementos vecinos con ninguno otro edificio.*

**d) UNIFAMILIAR ARRIMADO.**

*Edificio dedicado al uso residencial para uno solo núcleo familiar, construido junto a otro(s) de semejantes características con el(s) que pode tener elementos comunes o vecinos.*

**4.2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.**

*Son las condiciones que debe cumplir una parcela para que pueda ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada cómo unidad predial e independiente.*

*Se regulan en la Ordenanza de zona de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del IOP.*

**4.2.1. ALIÑACIÓN OFICIAL, EXTERIOR O PÚBLICA.**

**1. ES la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados la vía pública, o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto. Pode ser de dos tipos:**

- a) **Aliñamento obrigatorio.** *Son aquellos que no se pueden modificar si no es a través de la figura de la Modificación del Plan que contenga la ordenación detallada (IOP o PERI, si se han redactado estos en desarrollo o modificación de la ordenación de aquel, con posterioridade a la aprobación del IOP) o mediante Estudios de Detalle (se es que la pequeña modificación pretendida entra dentro de las posibilidades que la legislación vixente asigna la esta figura de planeamiento). En esta categoría están incluidos todos los aliñamentos fijados para el suelo urbano consolidado y los de los viarios de los ámbitos con ordenación detallada (en el IOP o en un PERI posterior) en el suelo urbano no consolidado.*
- b) **Aliñamento orientativo.** *Son los que, en su caso, se fijan en el IOP como viario estructurante en el interior de los ámbitos sin ordenación detallada en suelo urbano no consolidado. Deberán ser trazados y concretados con mayor exactitud mediante la redacción de un PERI cuando se desarrolle la ejecución de los respectivos ámbitos.*

*También pueden aparecer grafitados con esta denominación algunos viarios fuera del suelo urbano a modo indicativo, en zonas de planeamiento secundario ya desarrollado que conviene corregir.*

2. Los alineamientos fijados en el presente planeamiento adquieren el carácter de oficiales a la aprobación definitiva del presente IOP o de los documentos que los desarrollen. Pueden definirse nos planos de Ordenación (la escala 1:1.000 o 1:2.000), en los textos de la Normativa o en ambos casos a la vez, prevaleciendo siempre, en caso de contradicción, la Norma escrita sobre de la gráfica.

3. Los espacios, residuais o no, que queden entre la alineación definida y límites de propiedades personales, no perderán el carácter público. Debe interpretarse que el IOP no suprime espacios de titularidade municipal aunque grafe alineaciones para los efectos del sinalamento de alineaciones como ancho de calle.

4. Al respeto de la fiabilidad de las alineaciones obrigatorias establecidas nos planos de ordenación, compre considerar que la cartografía base del plan no distingue entre la línea base del vuelo y la alineación de la calle en el caso de edificacións con voadizos, por lo tanto la línea de edificación representada en la cartografía normalmente representará la línea del vuelo, por ser la que se identifica en la fotografía aérea de base. Por esta razón las alineaciones que se grafitan nos planos marcan la intención de mantener la alineación existente (la de la calle), en el caso de marcarla exactamente sobre la línea límite de edificación en la cartografía, y en caso de que se pretenda que se recúe la alineación, se diferenciará en la ordenación de la línea de edificación existente. En algunos casos concretos se han diferenciado en la cartografía ambas líneas (alineación de calle y vuelo), y en estos casos se marca la alineación oficial por la línea de calle diferenciada de la línea de vuelo.

5. En todo caso, cuando se vayan a fijar in situ las alineaciones o en la concesión de licencias, los técnicos municipales deberán comprobar en la realidad el largo o anchura real de la vía existente en cada punto, habida cuenta la intencionalidade anteriormente descrita, y fijar las alineaciones aunque superen en valor las cuotas establecidas nos planos (por no considerar estas el ancho de los vuelos, por las razones ya especificadas).

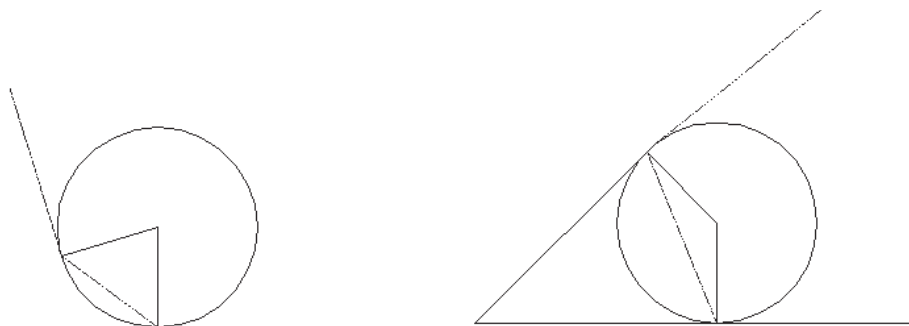
6. En el suelo clasificado cómo urbano consolidado, se ha entender cómo integrante del costeo de la urbanización a que están obligados los propietarios de terrenos en esa clase de suelo, lo imponerte, en su caso, de la expropiación de las franjas de terreno que se precisen para **acomodar los alineamientos actuales a los alineamientos oficiales** fijados en el presente IOP para el suelo urbano consolidado.

7. Allí donde la conservación de elementos catalogados entre en conflicto con las nuevas alineaciones primará la conservación disteis elementos.

#### 4.2.2. CHAFRÁNS.

ES el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

La mayores de los que ya vengán grafitados nos planos de ordenación, nos sonar o parcelas en esquina en suelo urbano en los cruces en que alguno de los viarios tiene un ancho inferior a 10 m., la línea de cierre o de edificación exterior dejará libre el espacio suplementario definido en cada esquina por los alineamientos del viario y una cuerda de 3,5 m. de longitud, que sea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones. Todo esto, conforme al expresado en los siguientes gráficos:



En las parcelas en esquina en las zonas comunes de núcleos rurais, en los que alguno de los viarios confluentes tenga un ancho inferior a 5 m., la línea de cierre o edificación exterior dejará libre el espacio suplementario definido en cada esquina por los alineamientos del viario y una cuerda como la definida en el caso anterior.



#### 4.2.3. CERRAMENTOS Y CIERRES DE PARCELAS.

*Las condiciones que se recogen en el presente apartado deberán ser complementadas por las que sean de aplicación del apartado 5.4.15 sobre las condiciones tipológicas y paisajísticas que incidan en su formalización y construcción.*

##### *La. Condiciones generales para los cierres de parcelas.*

- 1. Todos los sonar sen edificar en el suelo urbano deberán estar cerrados de acuerdo con las condiciones que para cerramientos se señalan en las ordenanzas respectivas y deberán situarse en la alijación oficial. En el resto de clasificaciones del suelo no será obligado el cierre de las parcelas, excepto que así lo indique la ordenanza correspondiente o alguna orden de ejecución municipal o de cualquiera otra administración competente.*
- 2. Cuando se abran nuevas vías, los propietarios de los sonar que den frente a las mismas tendrán el deber de efectuarlo (en su caso) en el plazo que señale el Ayuntamiento, contado a partir de la finalización de la pavimentación de la calle y del encintado de aceras (en su caso).*
- 3. Cuando se produzca el derrumbamiento de cualquiera edificación, sin que esté prevista una construcción inmediata, será obligatorio el cierre del sonar situándolo en el alijamiento oficial y en las condiciones fijadas en el punto 1) anterior. Se efectuará en el plazo que fije el Ayuntamiento, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derrumbamiento.*
- 4. En ningún caso se permitirá el final de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.*

##### *B. Condiciones particulares en función de la clasificación del suelo.*

- 1. Tanto los sonar en suelo urbano (excepto en zonas de edificación aislada) como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cerrarse medelante cerramientos permanentes situados en el alijamiento oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en bueno estado y tengan un acabado acuerde, o cuando menos no disonante con su contorno.*

*En el caso de precisarse cierres por los laterais y hondo de las parcelas se aplicarán las mismas condiciones pero con una limitación de altura de 2,5 m., excepto en el caso de parcelas en pendiente, en que se permite superar puntualmente esta altura en un 10% como máximo en cualquier punto. En el caso de parcelas situadas en polígonos industriales o en la ordenanza de uso industrial se aplicará lo que señale el correspondiente Plan Parcial de aplicación o lo que se recoge en la citada ordenanza, que señala unas condiciones específicas para los cierres.*

- 2. En núcleos rurais y en las zonas u ordenanzas de edificación aislada en suelo urbano, el cerramiento de parcelas la vías o espacios públicos deberá resolverse por alguno de los siguientes medios:*
  - a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima, completados se fuera preciso, mediante protecciones diáfanas esteticamente acuerdes con el lugar, pantallas vexetais o soluciones semejantes hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.*
  - b) En suelo urbano se admitirán excepcionalmente cerramientos que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a sesenta (60) metros, ni sobrepasen una altura de doscientos (200) centímetros.*
  - c) Aquellos edificios que ponerlo su uso o características del contorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.*
  - d) En los núcleos rurais se deben realizar con materiales tradicionales de en medio rural en el que se localicen, no permitiéndose el empleo dy bloques de formigón u otros materiales de fábrica, excepto que sean debidamente revestidos y pintados. En los núcleos urbanos deberán estar fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en bueno estado y tengan un acabado acuerde, o cuando menos no disonante con su contorno.*
  - e) Nos vecinos laterais se aplicarán las mismas condiciones establecidas en los apartados anteriores de este punto 2, excepto en la limitación de longitud de frentes opacos continuos, que no se limita, y en el relativo a la altura máxima, para el caso de parcelas en pendiente, en las que se permite superar puntualmente las alturas establecidas en un 10% como máximo en cualquier punto, con un límite de 2,20 m. como máximo.*
- 3. En los equipamentos se establecerán las mismas condiciones aplicables al tipo de suelo en el que se inserten.*



4. En cualquiera caso, en el territorio histórico del Camino de Santiago, en todas las clases de suelo, será obligada la conservación de los muros de piedra tradicionales, de las cancelas de madera y del arborado o vexetación autóctona.

#### 4.2.4. ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

1. Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado en el punto más desfavorable por couzadas.

2. Esta dimensión mínima es la que se tendrá en cuenta para la aplicación de alturas en aquellas Ordenanzas en las que el número de plantas, altura en metros y otras determinaciones estén reguladas polo ancho de calle, o referidas al eje de calle.

3. En calles no completamente consolidadas en las que una de las alineaciones venga definida por el planeamiento, se considerará cómo ancho de calle el marcado por el IOP en el plano de Suelo Urbano Consolidado, ancho que será lo que determine el número de plantas o las condiciones de separación al eje de la calle, así como todas aquellas regulaciones condicionadas por esta determinación de ancho de calle.

#### 4.2.5. PARCELA EDIFICABLE.

1. Se entiende cómo parcela edificable la delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el IOP, o por planeamiento de desarrollo, una vez efectuadas las cesiones correspondientes y no se dé ninguna de las condiciones del Artículo 4.2.7 para su consideración de inedificable.

2. Reunirá las siguientes condiciones:

la) Deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de Ordenanza.

b) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad originaria.

3. Para los efectos del previsto en el punto b) anterior, conceptúase asimismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere.

#### 4.2.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA EDIFICABLE EN LAS DIVERSAS CLASES DE SUELO.

Para autorizar las edificaciones en el **suelo urbano** las parcelas deberán tener la consideración de sonar, segundo este se define en el artículo 4.2.9 de la presente normativa.

Para autorizar las edificaciones en los **núcleos rurais** se exigirá tener resueltos, con carácter previo y la cuesta del promotor, como mínimo, los servicios de acceso rodado directo desde la veía pública, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuais y subministración de energía eléctrica o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación. Todos estos servicios deberán tener finalmente las características acaídas (en condiciones de dimensión, capacidad, caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos y en la intensidad requerida) para el conjunto de las edificaciones las que van a servir (aunque en algunos casos en ausencia de red general se pueda permitir su resolución autónoma para cada parcela, pero sólo en el caso del abastecimiento de agua y la evacuación y tratamiento de las aguas residuais).

En el **resto de tipos de suelo** se estará al dispuesto en el régimen o en la ordenanza correspondiente.

#### 4.2.7. PARCELAS INEDIFICABLES.

1. Se considerará no edificable la parcela que no reúna las condiciones establecidas en cada zona de Ordenanza, o que en su interior no se puedan realizar edificaciones que puedan cumplir los mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, excepto las excepciones que puedan regularse en alguna zona de Ordenanza.

2. Además de las indicadas en el parágrafo anterior, se considerarán inedificables por condiciones objetivas la porciones excedentes de la aliañación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiera, del patio de couzada u otra aliañación posterior obrigatoria.



3. En el caso de ordenanzas intensivas en las que se establecen gráfica o textualmente hondos obligados a partir de la alineación de la calle, considéranse parcelas inedificables, pero que podrían cambiar de condición se se produjera una readaptación entre propiedades, las siguientes:

- Las parcelas que se encuentren en su totalidad dentro de un perímetro definido por la alineación de fachada y una paralela a la misma a una distancia igual a o menor de seis (6) metros.
- Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior al menor descuido admitida por la Ordenanza correspondiente.
- Las parcelas o partes de parcelas interiores que no tengan acceso desde lo exterior (viarío o espacio público) y que estuvieran situadas total o parcialmente dentro de la alineación interior del hondo máximo edificable definido para las plantas altas por el planeamiento.
- Las que, en el caso de edificarse, consolidaran la condición de inedificabilidad de las parcelas vecinas interiores descritas en el apartado anterior (pero sólo para aquellas vecinas que no estuvieran ya edificadas). Cuando la parcela a edificar no cuenta con la propiedad de la franja de tres metros paralela a la alineación del hondo máximo definido para las plantas altas por el planeamiento, para no ser considerada como inedificable, deberá adquirir cuando menos esa franja, o bien definir un menor hondo edificable paralelo al que establecía el planeamiento (o sien estas limitaciones mediante un Estudio de Detalle) que no xenere nuevas medianeiras o fachadas ciegas y se sitúe como mínimo la tres metros de los vecinos posteriores en todos los puntos de esa nueva alineación para tratarla cómo fachada en toda su longitud.

4. En el caso de ordenanzas extensivas o sin fondos edificatorios obligados, se consideran parcelas inedificables, pero que podrían cambiar de condición se se produjera una readaptación entre propiedades, las siguientes:

- Las parcelas que tengan una anchura y/o superficie inferior al menor descuido admitida, o unas condiciones de forma u hondo que no permitan la materialización de una edificación en las condiciones que establece la ordenanza correspondiente.
- Las parcelas o partes de parcelas interiores que no tengan acceso desde lo exterior (viarío o espacio público).

5. Nels casos citados en los puntos 3 o 4 anteriores, los propietarios de unas u otras parcelas, además de las posibles soluciones que concretamente se citen, deberán readapta-los sus límites, o establecer uno reparto de aprovechamiento con las parcelas vecinas, bien por acuerdo entre propietarios o bien instando al Ayuntamiento a que aplique las condiciones de adaptación y regularización de las parcelas o la delimitar una zona de normalización de fincas nos tener recogidos en el Artículo 110 de la LSG.

6. El Ayuntamiento denegará, excepto cuando las parcelas contiguas estuvieran ya edificadas y no fuera probable su derrumbamiento a corto plazo, las licencias de construcción que se presenten en parcelas en las que se den las condiciones dels puntos 3 o 4 anteriores, y además:

la) Cuando entre los lindes laterais de un sonar y una alineación se formen ángulos  $<35^\circ$ , si, previamente, los propietarios limítrofes no procedieron a la regularización de sus sonar, o delimitando una zona de normalización de fincas al amparo del Artículo 110 de la LSG.

b) Cuando se origine en la parcela contigua una parte con un frente inferior al mínimo admitido por la Ordenanza correspondiente y no tenga otra alternativa que anexionarse la esta (por estar ya y difidadasel resto de las vecinas), salvo que por permitirlo excepcionalmente a ordenanza aplicable fuera edificable aun en cuyo caso.

#### 4.2.8. REGULARIZACIÓN DE DERECHOS.

1. Para los efectos de poder resolver los problemas de inedificabilidad de parcelas en los supuestos dels puntos 3 y 4 del Artículo anterior, podrá proceder a la normalización de fincas o a establecer uno reparto de derechos de un posible proindiviso, en el caso de resultados no divisibles, polo procedimiento que se establece a continuación, en tanto no sea regulado por Ordenanza municipal o reglamentación del Artículo 110 de la LSG.

2. Excepto mejor acuerdo de los propietarios de las parcelas afectadas, se podrá proceder a la atribución de los porcentajes de aprovechamiento, o a su regularización, segundo el siguiente procedimiento:

Delimitarse un paralelogramo con base en el frente de calle de la parcela que se encuentre situada en esta posición, con un fondo igual al fijado cómo hondo edificable mas tres metros.

*Dicho paralelogramo dividirá en tres franjas, o sectores, de igual anchura, paralelas a la alineación oficial.*

*A La primera franja, o sector, desde la alineación oficial, se le asignará el factor 3, a la segunda el factor 2 y a la última el factor 1.*

*El producto de la superficie de cada parcela en cada franja ponerlo factor de la misma dará lugar el derecho al aprovechamiento relativo entre cada parcela, que será reconvertido a tanto por ciento que corresponde atribuir la cada parcela de origen. Dicha porcentaje será la que permita repartir el derecho de aprovechamiento real que se pueda obtener en aplicación de la Ordenanza correspondiente.*

*3. Si las condiciones de los porcentajes relativos de aprovechamiento proporcionais, en cada zona de Ordenanza concreta, pudieran materializarse mediante una reparcelamento entre las parcelas afectadas de manera que surgieran parcelas resultantes, que cumplieren las condiciones de parcelamento de dicha ordenanza, se podrá aprobar un proyecto de reparcelamento, de manera tal que las parcelas resultantes tengan el frente mínimo exigido, un fondo igual al máximo edificable fijado por la ordenanza mas tres metros, y puedan obtener el derecho edificatorio correspondiente obtenido en el reparto antes descrito.*

*4. En el supuesto de que, realizado lo ajuste definido en el punto 2 de este Artículo, no se puede ese realizar una reparcelamento por imposibilidad de aplicar las condiciones del anterior punto 3, los porcentajes definidos deberán considerarse como proporciones de un proindiviso de derechos.*

*5. Las condiciones establecidas en los puntos anteriores de este Artículo no se consideran obligatorias pero definen la base de los criterios de normalización de fincas y la base para el establecimiento de las condiciones de xustiprezo, cuando, al no existir acuerdo y la instancia de parte, el Ayuntamiento establezca las condiciones para la posible reparcelamento económica entre los propietarios. Mientras no existan acuerdos, las parcelas mantendrán la condición de inedificables.*

#### 4.2.9. SONAR.

*1. De acuerdo el Artículo 18 de la LSG, tienen la consideración de sonar aquellas parcelas de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:*

*la) Que estén dotadas de acceso por vía rodada pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, subministración de energía eléctrica, e iluminación pública, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.*

*b) Se existiera planeamiento, además del anterior, deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por aquel.*

*2. En los supuestos en los que el presente IOP requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.*

*3. Podrán adquirir la condición de sonar aquellas fincas de Suelo Urbano Consolidado que den frente a un viario que no esté plenamente urbanizado si, de acuerdo con el establecido en los Artículos 19 y 20 de la LSG, el propietario completa por su cuenta a urbanización necesaria mediante la correspondiente licencia de obras comunes.*

*Para estos efectos, se consideran obras mínimas para alcanzar la condición de sonar las siguientes:*

- De pavimentación, sin acabado asfáltico, incluso el eje de la calle en el frente de la parcela.*
- Encintado y formigonado de la acera.*
- Las conexiones a las redes básicas, y las canalizaciones, o tubos, necesarios para las redes complementarias que estén reguladas polo Ayuntamiento y deban quedar debajo del viario o acera formigonado.*

*El alcance de las obras de urbanización se referirá:*

*la) Sólo al frente de las parcelas, si las edificaciones vecinas están edificadas y con los suyos frentes urbanizados.*

*b) Incluso el cruce de calle más próximo, la izquierda o derecha, hasta conectar con viario existente urbanizado.*

*Como eje de la calle se entenderá la mitad del ancho entre alineaciones definidas por el IOP, aunque la alineación al otro lado de la calle corresponda la un Suelo Urbano no Consolidado, siempre que esté garantizado el dominio público de la semirrua.*



4. Tendrán también la consideración de sonar las parcelas que, segundo la alineación marcada por el planeamiento, den frente a un espacio público que cuente con acceso rodado, desde lo que se pueda dotar de accesibilidad a las fincas.

#### 4.2.10. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Son las que determinan la localización de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonais o en las ordenanzas particulares del planeamiento que contenga la ordenación detallada. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, segundo respondan la posiciones obligadas desde lo IOP o los instrumentos de planeamiento mencionados, o la parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán esixibles tanto en obras de nueva edificación, excepto en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición. Quieta su aplicación limitada a las actuaciones específicas que en alguna Ordenanza de Suelo Urbano Consolidado pueda establecerse para fincas o edificaciones en situación de la parcela o edificación en fuera de ordenanzas.

##### 4.2.10.1. Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

la) Vecinos.

b). Alineación oficial, exterior o pública.

c) Alineación interior o personal: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en plantas superiores: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas situadas tirando por lo alto de la baja.

y) Alineación remitida para relevo o reconstrucción: aquella alineación definida en los planeamientos incorporados, específicos o de desarrollo, a la que deberá someterse la nueva edificación.

##### 4.2.10.2. Referencias altimétricas del terreno.

1. Sirven para determinar la cuota o nivel de la implantación de la edificación:

la) Rasante oficial: es la línea que señala el planeamiento, como perfil lonxitudinal de las vías públicas, tomado, para estos efectos, en la alineación. En los viarios ya ejecutados y en ausencia de otra determinación nueva de la rasante, se considerará cómo tal el perfil existente.

b) Cuota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno, de una o varias parcelas, antes de ejecutar la obra de edificación.

c) Cuota de origen y referencia:

ES la que se define en el planeamiento cómo origen para la medición de la altura del edificio.

- En edificación en couzada cerrada, u ordenanza que obligue a la posición de la edificación en la alineación, la cuota será la rasante de la acera en el punto de la línea de fachada de medición de la altura, según se establece en este incluso Artículo.
- En las edificaciones en el interior de la parcela, la cuota de origen y referencia se determinará según se establece en este Artículo.
- A pesar del anterior, las Ordenanzas de zona, o las particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del IOP, pueden determinar la situación o el elemento que se instituye como cuota de origen o referencia.
- En los edificios existentes a la entrada en vigor del IOP se considerará cómo cuota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, las definidas pola ordenación urbanística aplicable con anterioridad a este Plan, según las cuáles se otorgó la correspondiente licencia.

2. Cuando la cuota de origen y referencia deba calcularse en calles o terrenos con pendiente, deberá graduarse la edificación, y la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho graduado pueda traducirse en un exceso de altura, en los puntos de medición de la altura y, en ningún caso podrá aparecer incrementado el número de plantas. Todo íesel segundo el señalado en el artículo 4.3.4 y en las ordenanzas particulares.

Para los efectos de base de referencia de las alturas, el terreno podrá ser graduado o abancalado en cualquiera sentido (y dentro de la parcela, sin afectar las rasantes oficiales ni las parcelas vecinas) para mejorar las condiciones de las plantas bajas. El movimiento de tierras que se realice deberá contenerse con muros de contención, únicos o sucesivos, de altura máxima de *doys* (2) metros que disten de las fincas vecinas un recuado igual o superior a su altura.

3. Los proyectos técnicos sometidos la licencia deberán justificar, mediante las secciones lonxitudiniais o transversais que fueran necesarias, la condición o determinación de las cuotas de referencia y el cumplimiento de las condiciones de altura y numero de plantas.

#### 4.2.10.3. Referencias de la edificación.

En la regulación del IOP se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- la) **Cierres:** Elementos constructivos situados sobre los vecinos de una parcela que sirven para delimitarlanas y cierrallas.
- b) **Fachadas:** Se consideran fachadas los planos, en principio verticales, situados tirando por lo alto del terreno, que separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepto los vuelos o saíntes autorizados.

Las fachadas segundo su posición en el edificio se clasifican en:

- Exteriores: Cuando son visibles desde las veías o espacios libres en general, excepto las que delimitan los patios de parcela cerrados.
  - Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
  - Medianeiras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre vecinos de la parcela que no reúnen la condición de aliñación oficial y son ciegas.
- c) **Línea de edificación:** ES aquella línea que el plan establezca como límite para situar el perímetro exterior de la proyección horizontal de todas las fachadas, y que la futura edificación en eln pode sobrepasar, excepto con los beiriles cuando estos se permitan. Pode ser interior o exterior.
- Exterior: Cuando se refiere a la fachada de la edificación que dé frente a espacios libres públicos o a los libres personales que limiten coneres tienes y sean fruto de un recuadel mínimo obligado.
  - Interior: Cuando se refiere a la fachada contraria a la anterior.

#### 4.2.10.4. Posición de la edificación y/o del cierre respecto de la aliñación oficial, exterior o pública.

1. Con respecto a la aliñación oficial, la edificación y/o el cierre podrá estar en alguna de estas situaciones:

- la) **Aliñada:** cuando la línea de edificación de la planta baja o el cierre son coincidentes con la aliñación oficial.
- b) **Fuera de aliñación:** cuando la línea de edificación de la planta baja o el cierre es exterior a la aliñación oficial invadiendo espacio definido como viario o espacio público.
- c) **Remetida o recuada:** cuando la línea de edificación de la planta baja o el cierre son paralelos e interiores a la aliñación oficial.
- d) Cuando la edificación se sitúe dentro de la parcela en cualquier posición, sólo regulada por recuados mínimos, se considera aislada.

2. Excepto los vuelos o saíntes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares del planeamento que contenga la ordenación detallada, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de aliñación.

#### **4.2.10.5. Área de movimiento de la edificación.**

1. Se considera área de movimiento a que se derive de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determine la zona de esta que es susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Los documentos que contengan la ordenación detallada de ámbitos o sectores del IOP podrán definir, delimitar, áreas de movimiento de la edificación como máximos, dentro de las cuales deberá estar contenida, necesariamente, la edificación. En todo caso será la edificación a que en fase de Proyecto y Licencia deberá respetar las condiciones particulares de recuados que estén definidas para la parcela o zona en concreto.

#### **4.2.10.6. Acarreamiento a vecinos laterais.**

1. En Ordenanzas de zona, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento de desarrollo, correspondientes a la tipología edificatoria de couzada cerrada y otras que permitan edificar entre medianeiras, la edificación se arrimará a los vecinos laterais en las condiciones establecidas en las mismas.
2. En aquellos que correspondan la otras tipologías edificatorias se podrá arrimar a los vecinos laterais en las condiciones siguientes:
  - a) Cumpliendo las condiciones específicas que para el efecto determine la Ordenanza de zona o la particular de las áreas de planeamiento correspondiente del IOP.
  - b) Arrimándose a los lienzos medianeiros de las edificaciones arrimadas existentes en las parcelas vecinas, excepto que estuvieran en situación de fuera de ordenación.
  - c) Arrimándose a los vecinos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscribir polos propietarios respectivos de las parcelas vecinas en las que se produce el acarreamiento.
  - d) Arrimándose a los vecinos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas limítrofes mediante descripción expresa de la forma de acarreamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.
3. En todo caso, tanto en fase de proyecto como de ordenación de las áreas de planeamiento, se deberá contribuir a la ocultación de las medianeiras vistas mediante lo acarreamiento de las nuevas edificaciones previstas.

#### **4.2.11. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**

1. Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación sobre o bajo rasante, y la que debe permanecer libre de construcciones.
2. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela segundo la normativa propia del uso a que se destine, de la Ordenanza de zona, o la particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del IOP.
3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los Artículos siguientes.

##### **4.2.11.1. Superficie ocupable.**

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre o bajo rasante.
2. Su contía puede señalarse:
  - Indirectamente: Como conxunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
  - Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. Para los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Excepto mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la Ordenanza de zona, o en la particular del planeamiento correspondiente del IOP, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a separación a vecinos y recuados. En los espacios correspondientes de separación mínima a vecinos las construcciones bajo rasante serán enteiramente subterráneas.

#### 4.2.12. CONDICIONES DE EDIFICABILIDADE.

1. Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión en superficie de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración general. Son establecidas para cada parcela segundo la normativa propia del uso a que se destine, de la Ordenanza de zona, o la particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del IOP.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los Artículos siguientes.

##### 4.2.12.1. Superficie edificada computable por planta.

1. Como pormenorización del establecido con carácter general en el artículo 46.6 la) de la LSG, considérase superficie edificada computable en cualquiera planta, bajo o sobre rasante, la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, incluidos cuerpos volados, miradoiros y terrazas o balcones cerrados por dos o tres lados, excluidas/exclusas de esta las zonas o contías que a continuación se enumeran y las que la estos efectos se establecen en las Ordenanzas de zona o condiciones particulares de los usos:

- a) Los soportales, las pasaxes de acceso a espacios libres públicos o privados de uso colectivo, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo cubierta se carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b) Las superficies destinadas a garaxe-aparcadoiro en las plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la veía pública.
- c) En plantas bajo rasante y en construcciones tirando por lo alto de la altura los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamento deberá justificarse, tales cómo cuartos de caldeiras, maquinarias de ascensores, telecomunicación, contadores y otros análogos.
- d) Los espacios destinados la carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada cómo mínima al servicio de los usos del edificio.
- e) Los locales destinados a albergar centros de transformación, de acuerdo con la regulación que les sea de aplicación.
- f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- g) Los huecos de aparatos elevadores.
- h) Los balcones y balconadas abiertos y superficies exteriores no cubiertas autorizados en la Ordenanza de zona, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del IOP.
- i) Los faiados, en viviendas colectivas que estén situados bajo rasante, no tengan más de diez (10) metros cuadrados de superficie, y estén asociados inseparablemente a las viviendas, recogida esta última condición en el Registro de la Propiedad.
- j) Las cuestas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la LASB.

2. En vivienda unifamiliar, cualquier que sea su tipología, computan a efectos de edificabilidad todas las superficies edificadas en plantas sobre o bajo rasante, excepto las situadas bajo rasante destinadas a garaxe-aparcadoiro, los faiados de superficie no superior a diez (10) metros cuadrados y los de servicio del apartado 1.c) de este Artículo.

3. En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vixente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación las cuestas que se proyecten con dicho fin, en cumplimiento de la LASB.

4. En las zonas con ordenanzas que lo autoricen los espacios bajo cubierta computarán desde una altura libre de ciento cincuenta (180) centímetros.



#### **4.2.12.2. Superficie edificable o derecho edificatorio.**

1. ES el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total, o el derecho edificatorio, que puede construirse en una parcela o en una área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- a) La conxunción de las determinacións de posición, superficie ocupable y número de plantas.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) Una cantidad concreta.

2. Todas las ordenanzas deberán establecer la manera del cálculo del derecho edificatorio de forma precisa y sencilla, que permita determinarlo por parámetros no complejos y que no dependan de soluciones de diseño arquitectónico o de las condiciones de edificación o forma de los edificios.

A pesar del expuesto en los apartados anteriores, si se dieran situaciones contradictorias entre lo derecho edificatorio, establecido segundo cualquier parámetro, y las condiciones de edificación, será de aplicación a condición que atribuya menor derecho edificatorio o menor edificabilidad.

3. En los supuestos en los que una parcela de Suelo Urbano Consolidado o de Núcleo Rural tuviera que ceder parte de los terrenos destinados a viarios fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento, en las Ordenanzas en las que el aprovechamiento se establezca por un coeficiente de edificabilidad, se podrá aplicar dicho índice a la superficie de la parcela antes de materializar la cesión. Esta posibilidad queda limitada al establecido en el anterior punto 2 de este Artículo.

#### **4.2.12.3. Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable (o en su caso el volumen edificable en<sup>m<sup>3</sup></sup>) y la superficie de la proyección horizontal del terreno o parcela.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un terreno o ámbito de ordenación.
- b) Edificabilidad nieta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el sinalamento de una edificabilidad máxima; si de la conxunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

### **1.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.**

Estas condiciones establecen los parámetros a que se deben sujetar las dimensiones y la forma de cualquiera edificación, así como la manera de medir y aplicar estas limitaciones para materializar la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, y estarán supeditadas siempre a las particularidades que en cada caso concreto dispongan las Ordenanzas y Normas específicas. Nel referente las condiciones tipolóxicas y de protección de la edificación que pudieran ser aplicables y limitaran las condiciones de volumen y forma que aquí se regulan, se estará al dispuesto en el artículo 4.7.10 de la presente normativa, y en su caso al Catálogo para los elementos catalogados y sus contornos de protección.

Además se deberán tener en cuenta todas las normas aplicables en función del CTE y las NHV.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo. Para estos efectos será esixible el cumplimiento de los elementos que se alteren.

#### **4.3.1. CLASES DE EDIFICIOS.**

1. Para los efectos de la aplicación de las regulaciones generales de las Normas Urbanísticas se consideran:



la) Edificio existente. Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada, de acuerdo con planeamientos anteriores al presente IOP.

b) Nueva edificación. Las que surjan o se transformen como consecuencia de obras de nueva edificación.

#### 4.3.2. APROVECHAMIENTO MÁXIMOS Y MÍNIMOS.

En las distintas ordenanzas de edificación podrá optarse por la materialización de todo el aprovechamiento o edificabilidad asignada por la normativa o por la ordenación concreta, o bien materializar un aprovechamiento menor, que en cualquiera caso deberá cumplir las condiciones siguientes:

- En todas las ordenanzas en que no sea obligado unirse la edificación o parcelas vecinas (segundo las condiciones que establece cada ordenanza) el aprovechamiento podrá ajustarse o materializarse libremente, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo establecido.
- En las ordenanzas en que se condiciona la posición de la edificación a construir en la parcela por continuidades de arrimado u ocultación de medianeiras, se deberá materializar como mínimo la edificación que pueda garantizar la ocultación de esas medianeiras.
- En las ordenanzas en que se condicione con precisión a situación de la edificación (polo establecimiento de alineaciones, hondos y alturas obligadas) se podrá permitir un aprovechamiento inferior al establecido siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
  - o En todo el contorno de la parcela donde ya existan edificaciones ajustadas a las condición de posición establecidas, las nuevas edificaciones deberán construirse de suerte que oculten las medianeiras existentes dentro de los límites y con los parámetros que establecen los planos y la ordenanza correspondiente, en el resto de la parcela podrán reducirse las alturas y los fondos siempre que se solucione armónicamente la edificación en su conjunto, con tratamiento de fachada en todos sus paramentos.
  - o Excepcionalmente, en el caso de existir ya alguna edificación medianeira vecina, se podrán edificar menos plantas de las previstas en la ordenanza, siempre que la altura de medianeira que quede a la vista de la edificación vecina (ata la altura máxima permitida) sea inferior la una planta (o 3 m. de altura), con la condición de que el promotor de la nueva edificación deberá dar un tratamiento a toda esa medianeira con el incluso material que las fachadas de esa edificación vecina. Se podrá aplicar también esta excepcionalidad a los hondos edificatorios, siempre que la parte que vaya a quedar a la vista de la medianeira vecina esté situada en el hondo interior de la parcela, y no de la fachada, y que esa zona que quede a la vista (con el tratamiento de fachada ya citado) no consiga más de un 20 % del hondo total permitido (podrá llegar a un 50% en una zona de ordenanza de couzada cerrada).
  - o En el caso de los equipamientos se permitirá un mayor grado de libertad a respeto de la continuidad con la edificación vecina existente o la ocultación de medianeiras, para adaptarse las condiciones reales de uso de la dotación de que se trate (que se deberán justificar axeitadamente), y por tanto se admitirán otras soluciones volumétricas distintas o independientes de las especificadas en los dos párrafos anteriores, siempre que se ajusten las condiciones de uso de la dotación y se resuelvan mediante algún método acomodado de tratamiento las posibles medianeiras existentes en las parcelas vecinas (por alguno de los sistemas que se establecen en el artículo 4.7.8 de la presente normativa).

#### 4.3.3. SÓLIDO CAPAZ.

1. ES el volumen resultante de aplicar la edificabilidad o derecho edificatorio a las condiciones y formas de edificación, definidas en el planeamiento u Ordenanza de aplicación, dentro del cual quieta inscrita la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los saíntes autorizados que no consuman edificabilidad.

2. Tiene, asimismo, la condición de sólido capaz el existente en edificaciones que así estén reguladas en algunas zonas de ordenanza o condiciones de protección o catalogación.

#### 4.3.4. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL EDIFICIO. REGULACIÓN Y MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. Las referencias altimétricas son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio en relación con la cuota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el Art. 4.2.10.2, y se distinguen las siguientes:



- **Nivel de cornixa:** es la intersección de la cara inferior del forjado que me la fuere el techo de la última planta autorizada (o incluí de la dentro de la altura máxima) con la fachada del edificio.
- **Nivel de coroación:** se considera nivel de coroación el plano superior de las varandas o bolsillos de protección del contorno del espacio bajo cubierta o terraza, se existieran, o en su defecto lo de la cara superior del muro de fachada (aún en el caso de sobresaír tirando por lo alto del forjado de la última planta autorizada).
- **Nivel de cumieira:** es la que fija la línea de encuentro entre los niveles superiores de las aguas de las cubiertas y define la altura total del edificio.

2. La altura del edificio y la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresaie de uno plano horizontal situado en su cuota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán las dos unidades siguientes:

- **Altura en unidades métricas.** es la medida en metros desde la cuota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio.
- **Altura en número de plantas.** corresponde al número de plantas tirando por lo alto de la cuota de origen y referencia, incluida la planta baja.

3. En función disteis conceptos se fijará el valor límite admisible para los parámetros definidos, que será el señalado por las Ordenanzas Generales o de zona correspondiente del IOP (o las particulares del planeamiento de desarrollo, en su caso). Estas Ordenanzas podrán fijar un límite mínimo y/o máximo de plantas (y/o en metros), siendo ajustable la altura dentro del intervalo establecido máximo-mínimo, o en el límite admisible condicionado segundo el dispuesto en el Art. 4.3.2.

4. Para regular la altura máxima de los edificios se definen dos parámetros que se deben cumplir conjuntamente (en caso de que no exista determinación precisa, se entenderá que la altura máxima es la de cornixa), y que se establecerán por separado para cada ordenanza:

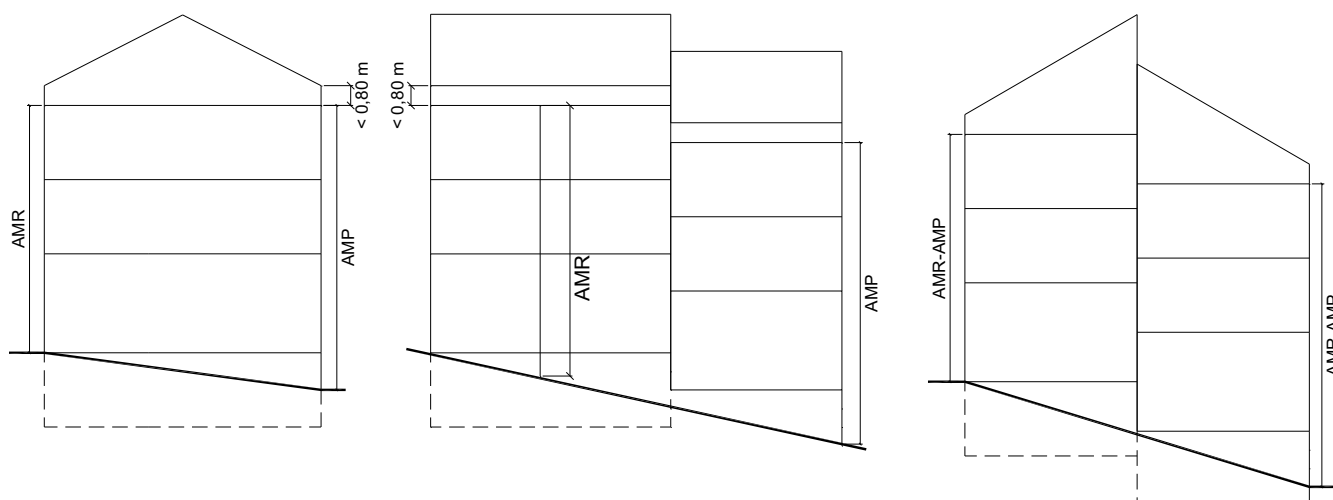
- **Altura máxima sobre rasante (AMR).** ES la altura del edificio medida desde la cuota de rasante incluso el nivel de cornixa.
- **Altura máxima en el punto más desfavorable, o altura máxima permitida (AMP).** Corresponde la máxima altura del edificio que se pueda autorizar en cualquier punto de su perímetro desde la cuota de rasante incluso el nivel de cornixa.

Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse cómo máximos admisibles, y cuando se establezca una sola, la equivalencia mutua es la siguiente:

Nº plantas	Altura en m.
PB	4,50
PB + planta de piso	7,60
PB + 2 plantas de piso	10,70
PB + 3 plantas de piso	13,80
PB + 4 plantas de piso	16,90
PB + 5 plantas de piso	20

Excepto indicación distinta en cualquiera de las Ordenanzas o Normas Específicas, las alturas máximas (AMR) de las edificacións en relación con el número de plantas, son las establecidas en el cuadro anterior.

5. Para los casos en los que se construya sobre terrenos en pendiente, la longitud de las fachadas o el fondo de la edificación se tendrá que dividir en las partes necesarias, escalonando convenientemente la altura, de suerte que en ningún punto se sobrepase la Altura Máxima Permitida (AMP), parámetro que se establecerá por separado para cada ordenanza. Todo esto de acuerdo con los siguientes gráficos:



6. A respecto de las alturas interiores del edificio se establecen las siguientes referencias:

- **Altura de piso.** Se entiende por altura de piso a distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- **Altura libre de piso.** ES la distancia vertical entre la cara superior del pavimento rematado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo se lo hubiera, y salvo las condiciones que para determinados casos se establecen en el art. 4.3.6, o las determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonais u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables de nueva construcción (pudiendo admitir alturas menores en edificaciones tradicionales o catalogadas existentes), que se podrá reducir en piezas no habitables incluso un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. En cualquiera caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriais establezcan sobre la materia, y en particular las disposiciones relativas la seguridad e hixiene en el trabajo y las NHV.
- **Cuota de planta de piso.** ES la distancia vertical, medida entre la cuota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.
- **Altura de cubierta.** ES la distancia vertical existente entre la cara superior del último forjado y la línea de cumieira o punto de la cumbre de la edificación.

#### 4.3.5. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ARRIBA DE LA ALTURA MÁXIMA.

##### - **Planta Bajo Cubierta.**

Siempre que la ordenanza específica no lo prohíba, se ha permitir el uso vivideiro en el espacio comprendido por debajo de la cubierta en las siguientes condiciones:

##### **Condiciones generales para todas las clases de suelo:**

- a) Excepto que se diga otra cosa en las ordenanzas específicas, la altura máxima de cumieira de la cubierta (medida entre la cara superior del último forjado y la línea de cumieira) será de 4,0 m. En los casos en los que se autorice la utilización vivideira del espacio bajo cubierta sólo se autorizará una planta de este tipo por edificio, y se deberán cumplir en el uso residencial las condiciones señaladas por las NHV para cada tipo de pieza, alturas, volúmenes, elementos de iluminación, etc.
- b) La cubierta, excepto indicación en contrario de la ordenanza específica, deberá inscribirse dentro d una envolvente volumétrica máxima formada por planos trazados desde lo remate del muro de coroaición de las fachadas o desde los bordes superiores de las cornixas y aleiros permitidos desde las mismas con una pendiente máxima de 35º. Sólo se autorizarán cubiertas planas si así lo permite la ordenanza específica de aplicación, pero no se permitirán en ningún caso quebras en la pendiente de ninguno de los faldóns.



- c) *Tirando por lo alto de la envolvente máxima que se ha determinado en el párrafo anterior, incluidos los planos de cubiertas, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las que siguen en las condiciones que se indican:*
- 1) *Los conductos y chimeneas, con las alturas que a cara descubierta a su correcto funcionamiento determinen a normativa sectorial aplicable, y en su defecto, el buen hacer constructivo.*
  - 2) *Los elementos o instalaciones relacionados con la arquitectura sostenible, como los paneles de captación de energía solar, otros elementos de aprovechamiento de energía que puedan surgir, o que segundo la aplicación del CTE o segundo la legislación vigente deban situarse sobre la cubierta. La colocación de los anteriores paneles o elementos podrá orientarse para lo mejor aprovechamiento energético. En este caso, se sobresalieran de los planos de cubiertas, deberán estar comprendidos dentro del plano de cuarenta y cinco (45) grados sesagesimais.*
  - 3) *Los anuncios publicitarios en coronación de edificios, cuando no estén expresamente prohibidos por las condiciones Estéticas Generales o de la Ordenanza.*
  - 4) *Las antenas colectivas de televisión, las antenas o elementos de telefonía, telecomunicaciones y otros análogos.*
  - 5) *Pararraios.*
  - 6) *En los edificios catalogados, por regla general, no se permitirá la instalación o construcción de ninguno de los elementos precedentes, la excepción de aquellos imprescindibles por razón del uso, accesibilidad y seguridad de la edificación, y se procurará que no sean visibles desde la calle. Se permitirá excepcionalmente desplegar infraestructura de comunicaciones móviles en edificios catalogados, siempre que puedan conseguir previamente la autorización de Patrimonio, y adoptándose las medidas de integración necesarias para cumplir con la condición de que las infraestructuras no sean visibles desde la calle.*

*Estos elementos no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa, y no podrán sobresalir respecto de un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45º) grados sesagesimais trazado desde la línea de arranque de las cubiertas. Sólo se podrá admitir la superación de dicha cuota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial así lo justifiquen.*

- d) *Para la iluminación y aireación de la planta bajo cubierta sólo se admitirán las ventanas en los pinchos verticales de la cubierta y las ventanas practicables cenitais (que podrán combinarse en su caso con elementos o ventanas verticales, siempre que para las viviendas se puedan cumplir las condiciones de las NHV en las piezas habitables) en el plano del faldrón de la cubierta, y en el caso del uso residencial tendrán que cumplir las condiciones de las NHV. Las ventanas cenitais se separarán entre ellas un mínimo de golpe y media el ancho de los huecos. Se permitirá la combinación de huecos de distintas medidas siempre que la imagen ofrezca una composición equilibrada. Se recomienda la utilización de los huecos cuadrados y el pintado de los bastidores de la misma color que la cubrición.*
- e) *En caso de que existan en la última planta de la edificación terrazas descubiertas, no se permitirá su cubrición, excepto en caso de que la edificación no laque dase el número máximo de plantas permitido, y aun en cuyo caso, la nueva cornisa no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la edificación.*

**Condiciones particulares para determinados casos o situaciones:**

- a) *En las edificaciones que se vayan a inzar en el suelo urbano (excepto en la ordenanza extensiva, en el territorio histórico de la Ruta de la Plata y en los contornos de protección de los elementos catalogados) se autorizará la elevación de los paramentos verticales exteriores de la edificación 0,80 mts., como máximo, por arriba de la cara superior del último forjado, sin superar nunca 1,00 m. desde la altura máxima (AMR o AMP, segundo los casos). Esa elevación se tendrá que situar en el plano de los dichos paramentos y/o recuado, prohibiéndose expresamente en el plano exterior de los vuelos, si los hubiera. En la ordenanza extensiva la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta vendrá determinada por la necesidad de que la cornisa del edificio cumpla las condiciones de altura que se señalan en las ordenanzas correspondientes. A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computarán todas aquellas zonas del espacio bajo cubierta con una altura libre interior superior a 1,80 m.*
- b) *En las ordenanzas, tipologías o edificaciones en las que se autorice la vivienda colectiva, permitirse la construcción de viviendas "dúplex", en todo o en parte del edificio, incluyendo aquellos que utilicen el bajo cubierta para esa tipología, en este último caso, siempre que no lo prohíba la Ordenanza específica, y se cumplan las condiciones que para las piezas vivideiras establecen las NHV.*
- c) *Cuando en el edificio se instalen ascensores, como regla general se recomienda la construcción del cuarto de máquinas por debajo de la cubierta o en la planta de soto. Del mismo modo, las cajas de escaleras, los depósitos y otras*

instalaciones no citadas en el punto anterior deberán situarse preferentemente dentro de la envolvente volumétrica máxima de la cubierta definida en el punto d). Si por razones técnicas justificadas alguno disteis elementos o instalaciones citadas en el presente punto tiene que sobresalir del plano de cubierta, deberá ser tratado como cualquier elemento de los citados en el punto c) de las condiciones generales anteriores y deberá situarse en el espacio limitado según se ha establecido en ese incluso punto, y de cualquier manera, tendrá que ser autorizado expresamente polo Ayuntamiento en cada caso en la correspondiente licencia.

- **Cubiertas Planas.**

Sólo se autorizarán cubiertas planas si así lo permite la ordenanza específica de aplicación.

Las cubiertas planas se podrán axardinar para mejorar sus condiciones bioclimáticas, de estanqueidade, aislamiento o estética, o para mejorar sus condiciones de uso, sobre todo se se vinculan a edificios o espacios de uso público o comunitario.

En los supuestos de cubiertas planas, se permiten sobre las eres construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cierre de los mismos (salvo en su caso las barandas permitidas) sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) sesaxesimais y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos todos ellos segundo los apartados anteriores de cubiertas a partir de las líneas de cornixa. Se exceptúan las casetas de los ascensores que podrán tener la altura mínima exigida por su regulación propia.

- **Cubiertas bioclimáticas verdes o axardinadas.**

Las cubiertas verdes o axardinadas realizadas para integrar topográficamente las edificacións en el terreno (además de sus características bioclimáticas) se podrán realizar en todos los casos sin limitación, siempre que se encuentren o tengan continuidad con el nivel del terreno por lo menos en alguna de las fachadas de la edificación (en caso contrario se tratarán como cubiertas).

#### 4.3.6. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

Planta es toda superficie construida cubierta y acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El IOP considera los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

- **Planta baja.**

Su definición xenérica vendrá definida por su relación con la rasante del viario o del terreno (en su caso). Su suelo se encontrará a la misma cuota o por arriba (como máximo, a 1,50 metros) de la rasante de la acera o terreno natural en contacto con la edificación.

Podrá destinarse a los usos que se establezcan en la presente normativa. El uso de vivienda estará condicionado la que el suelo de esta planta, en la parte que se dedique la este uso esté situado, como yínimo, por arriba de los 0,50 metros de la rasante de la calle a la que dé frente (o del terreno natural en casos de parcelas con fuerte pendiente). La altura libre de esta planta no será inferior a 2,70 m en los casos de viviendas unifamiliares (y para otros usos diferentes de vivienda) ni la 3 m se se trata de edificios de vivienda colectiva (excepto en todos los casos en los edificios que figuren en el Catálogo de Protección o en ámbitos de Planes Especiales de Protección, en los que se podrán establecer condiciones menos restritivas o dependientes de cada edificación), y no podrá superar los 4 metros.

En el caso de diseñarse viviendas en planta baja, se adaptarán las condiciones recogidas en las NHV. El diseño del límite del espacio exterior privativo de la vivienda, deberá garantizar el nivel de privacidad de los usuarios de la vivienda así como la calidad de los espacios exteriores lindantes.

- **Plantas inferiores a la baja.**

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante si el techo de las mismas se encuentra la una distancia igual la o menor de ciento veinte (120) centímetros sobre la cuota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. Se superan esta altura sobre la cuota de rasante 120 centímetros) se considerarán, la todos los efectos, plantas sobre rasante por lo menos en ese frente de fachada.

En calles o terrenos con pendiente los valores y condiciones indicados en el parágrafo anterior definirán la superficie de planta que se considera sobre o bajo rasante.



- **Semisotos.**

*Tendrá esta consideración, la totalidad o parte de la planta que tenga parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.*

*Los semisotos podrán ser destinados a los usos que se establezcan, prohibiéndose el uso de vivienda en ellos (excepto en las zonas que se consideren sobre rasante, segundo la definición que de tal concepto se determina en el presente artículo, y siempre que tengan una frente completa de fachada con el nivel del suelo tirando por lo alto de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación).*

*Su altura libre no será inferior a 2,30 metros ni superior a 4 metros con carácter general, y en las zonas en las que pueda ser admisible el uso de vivienda deberán cumplirse las condiciones que establecen las NHV.*

- **Sotos.**

*Los sotos, dado que se sitúan siempre bajo rasante, no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcadoiros o cuartos de instalaciones al servicio de los vecinos de las plantas superiores. Pueden, asimismo, tener usos comerciales segundo determine la presente Normativa. La altura libre, en cualquiera caso no podrá bajar de los 2,30 metros.*

- **Especificidade de los sotos dedicados a aparcadoiro.**

*Cuando el estándar de plazas de aparcadoiro no se pueda desarrollar en el espacio de la planta ocupada por la edificación, se podrá ampliar el soto. Si la ampliación se hace en el espacio libre privado no se fijan máies límites que los que establezca –en su caso- a ordenanza aplicable.*

*Excepcionalmente, nos tener del artículo 42.8 de la LSG, también será posible, y con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcadoiro personales establecidas, la utilización del subsolo bajo espacios de dominio público para aparcadoiros personales, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento nos terrenos de titularidade personal. Será preceptiva la solicitud de autorización al Ayuntamiento, que se podrá aceptar en régimen de concesión administrativa (temporal pero renovable), mediante la técnica de la concesión de dominio público sin necesidad de concurso, siempre que se justifique la imposibilidad de resolver en un sólo soto el estándar de plazas fijado por la ordenanza respectiva y se garantice la construcción del incluso con plenas garantías para el desarrollo de los usos previstos en el suelo público.*

*El Ayuntamiento podrá incluir en las autorizaciones de concesiones para aparcadoiros enterrados bajo espacio público, todas aquellas condiciones que estime pertinentes para garantizar el idóneo uso diera espacio público, así como su mantenimiento, y se asignarán todas las responsabilidades a que hubiera lugar polo uso indebido del espacio público o del espacio enterrado en concesión, habida cuenta todas aquellas cuestiones que se desarrollen ponerlos informes técnicos municipales pertinentes o por las compañías distribuidoras y/o subministradoras de servicios que se puedan ver afectados en ese momento o en el futuro polos espacios en concesión y sus necesidades de mantenimiento. Además de los impuestos que se estimen pertinentes, se podrán establecer las fianzas que se estimen necesarias para garantizar la reparación de posibles daños, tanto en el momento de la construcción de los espacios enterrados como con posterioridade la ella.*

- **Edificios semienterrados.**

*En los edificios situados en sonar en los que, por las condiciones topográficas, resulten plantas habitables situadas en parte por debajo de la rasante natural del terreno, para poder abrir huecos de ventilación e iluminación al espacio libre personal, habrá de establecerse una separación a la caja de desmonte del terreno que no podrá ser inferior a la que le correspondería en aplicación de la normativa que regula los patios de parcela para este tipo de edificación, mas las condiciones que sean de aplicación segundo las NHV.*

- **Planta de piso.**

*Planta situada tirando por lo alto del forjado de techo de la planta baja.*

*Se podrá de dicara los usos que sean admisibles segundo la regulación concreta de cada uso. La altura mínima libre será la que se establezca en cada norma de uso, y se esta no vén especificada se aplicará la altura mínima que corresponda al uso residencial en esa situación concreta.*

- **Entreplanta.**

*Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, o entre otras plantas en caso de edificios de uso exclusivo Comercial o Industrial. Se admite la construcción de*

entreplanta cuando las alturas mínimas esixibles para los usos pretendidos sobre y bajo el forjado de la misma encajan en la altura máxima de la planta baja, y siempre que su superficie útil no sobrepase del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita. La superficie de las entreplantas computará como superficie edificada.

La superficie resultante de aplicar el porcentaje anterior se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaxe-aparcadoiro del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, sólo podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso tirando por lo alto y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine la piezas en las que no haya presencia permanente de personas.

En nueva edificación a entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

#### - **Planta bajo cubierta.**

Se considera cómo tal la planta que se sitúa tirando por lo alto del forjado de techo de la última planta computable sobre rasante, o, si es el caso, sobre lo forjado del ático, y cuyo espacio se localiza entre lo precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

En plantas bajo cubierta podrán establecerse los siguientes usos:

la) Depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) En edificaciones de Uso Residencial Multifamiliar se permitirá la utilización disteis espacios con destino a faiados. No podrá establecerse, en este supuesto, conexión directa con las viviendas, por lo que el acceso a los faiados deberá quedar resuelta, exclusivamente, desde las zonas comunes de la edificación.

c) Cuando se ligen de forma inseparable a un local de la planta inferior, ya sea cómo local adicional o como doble altura de aquel, podrá utilizarse para el uso admitido en dicha planta inferior. Se podrá admitir el uso de vivienda dúplex, siempre que cumpla las condiciones que establecen las NHV para este uso en situación bajo cubierta.

Para efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y excepto que expresamente se prohíba en la zona de ordenanza correspondiente, se considerará cómo superficie edificada computable la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre igual o superior a ciento oitenta (180) centímetros.

En todos los supuestos en los que existan usos vivideiros, el forjado o elemento estrutural de la cubierta deberá cumplir las condiciones de aislamiento exigidos para fachadas en el CTE.

La regulación concreta de los espacios bajo cubierta se contempla en detalle en el artículo 4.3.5 de la presente normativa.

#### 4.3.7. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS.

1. El IOP emplea las siguientes definiciones de tipoloxías edificatorias:

- a) Edificación aislada o en bloques abiertos: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades vecinas.
- b) Edificación en couzada cerrada o entre medianeiras: La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los vecinos laterais.
- c) Edificación arrimada o agrupada en feira: ES la variante de construcción entre medianeiras cuando la edificación se destina a uso residencial en la Categoría 1ª de vivienda unifamiliar. En planeamento de desarrollo se considera compatible con la categoría 2ª de vivienda multifamiliar.
- d) Edificación pareada: aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeiras en un único vecino, estando aislada en los restantes.
- e) Edificación en parque o polígono industrial: aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

En esta tipoloxía edificatoria, el uso calificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas. En los planeamientos de desarrollo de áreas afectas la esta tipoloxía, sus ordenanzas particulares tendrán como régimen de



referencia el instituído en la Ordenanza 4, sin perjuicio de la introducción de especificacións necesarias. Análogamente el réjimen de usos compatibles responderá a la flexibilidade regulada en la ordenanza expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

- f) Edificación en industria tradicional: Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques o polígonos industriales. Su uso calificado es el industrial.
- g) En ordenacións que se definan en Ordenacións Detalladas o en planeamentos de desarrollo o mediante Estudio de Detalle podrán conjugarse tipoloxías mixtas de manera que en una ordenación puedan coexistir edificacións que tapen medianeiras y tengan carácter de edificación en couzada cerrada, con elementos o cuerpos de edificación abierta, o cualquier otra conxunción o «macla» que pueda definirse.

2. Las tipoloxías edificatorias definidas en este Artículo son las que utiliza el IOP para la determinación de tipoloxías de los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

#### 4.3.8. CONDICIONES PARA LOS CUERPOS VOLADOS.

No se permitirá sobresalir de la línea de edificación exterior más que, en su caso, con los vuelos que se hize en el presente documento, y en todo caso se deberá cumplir el dispuesto en las NHV. Las condiciones aplicables serán las siguientes:

##### 1º) Cuerpos volados cerrados.

- a) Tendrán que ser, preferentemente, tipo galería o miradoiro, y, la tal fin, deberán tener una superficie acristalada  $\geq$  60 % de la superficie de la fachada volada, tanto en el paramento frontal cómo en los laterais.
- b) Cuando los vuelos afecten a la fachada en chafrán procederán al suyo hallafranado manteniendo en toda su longitud el fondo de vuelo dentro del máximo permitido.
- c) La dimensión máxima del vuelo será la de 10 % del ancho de la calle a la que de la frente el vuelo, sin superar en ningún caso 1,0 m. No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho menor de 10 mts., agás los situados en el Casco Histórico o en alguno de los otros Planes Especiales de Protección aprobados, si lo autorizan los Planes Especiales vixentes en estas áreas.
- d) Los cuerpos volados cerrados ficarán separados de las fincas vecinas en una longitud, como mínimo igual al te salí o vuelo (tal y como indican las NHV), y nunca inferior a 0,5 mts.
- e) En los cuerpos volados cerrados no se autoriza sobresalir con otros vuelos abiertos en ningún caso.
- f) Los cuerpos volados cerrados computarán a efectos de edificabilidade el 100 % de su superficie.
- g) Cuando la edificación se sitúe a menos de 1 m. de distancia de la aliñación oficial, la altura mínima de los cuerpos volados en esa fachada sobre de la rasante de la acera será de 3,5 m. en suelo urbano y de 2,5 m. en suelo de núcleos rurais (no se limitan los existentes tradicionales), prohibiéndose que sobresalgan del plano de proyección de la acera 'invadiendo' la calzada en el caso del suelo urbano. Cuando la edificación se sitúe a más de 1 m. de distancia (o en las fachadas situadas a más de esta distancia) de la aliñación oficial, la altura mínima de los cuerpos volados sobre de la rasante del terreno será de 2,2 m. En las edificacións tradicionales existentes en los núcleos rurais, con elementos volados tradicionales que no cumplan estas condiciones, se permitirá su mantenimiento.
- h) En caso de que en la planta baja se contemple la construcción de soportal, no se permitirán vuelos cerrados en la primera planta alta pero sí en las restantes, (se permitirán exclusivamente miradoiros o galerías) pero con un vuelo máximo de 0,50 mts.

##### 2º) Cuerpos volados abiertos.

La dimensión máxima del te salí de vuelos abiertos vendrá determinada polo ancho de calle y medidos de la siguiente manera:

- a) Los vuelos abiertos en cualquiera caso no sobrepasarán el 10 % del ancho de la calle, con un máximo de 1 m.
- b) No se permitirán saíntes, (excepto cornixas y aleiros), que rebasen el aliñamento en calles de ancho menor a 4 m.
- c) Los balcones computarán un tercio de su superficie y las terrazas, caso de permitirse, un 50 %.



### 3º) **Balcones, cornixas, aleiros.**

*La dimensión máxima del te salí de cornixas y aleiros vendrá determinada de la siguiente manera:*

- a) Las cornixas y aleiros podrán volar 0,50 metros como máximo de los paramentos verticales de la fachada.*
- b) No se permitirán saíntes, (excepto cornixas y aleiros), que rebasen el alíñamento en calles de ancho menor a 4 mts. En estos casos las cornixas y aleiros no podrán sobrepasar de 0,40 mts.*

*En los ámbitos de protección de elementos catalogados y del Camino de Santiago, los vuelos no podrán solucionarse con la prolongación del cuanto del forjado, y no se permitirá la introducción de cornixas de piedra ni similares en edificación nueva.*

#### 4.3.9. **RECUADROS EN LA FACHADA O VACÍOS EN PLANTA BAJA.**

*Siempre que no se dejen medianeiras a la vista, se permite la formación de los siguientes tipos de recuadro en planta baja:*

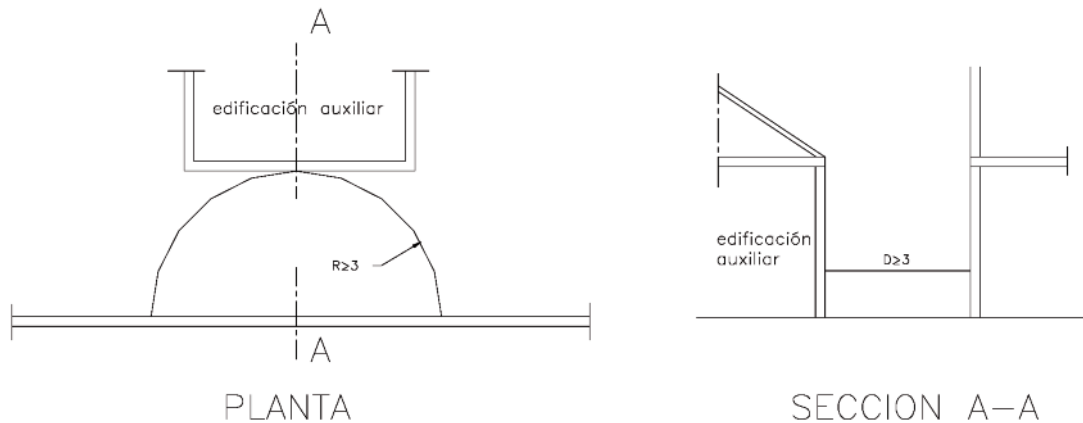
- 1) Pórticos y soportales paralelos a la línea de fachada, cuando estén previstos en el planeamiento, o en caso contrario deberán aplicarse en frentes completas de couzada o bloque entre dos calles paralelas. En este caso no se permitirá volar con cuerpos cerrados en la primera planta de la edificación pero sí el tramo de miradoiros en las restantes plantas altas con un máximo de vuelo de 0,5 m. Los soportales tendrán que tener una anchura mínima de 3 metros -excepto nos casos en que mediante convenio, o por estar grafitados nos planos de ordenación, se autorice un ancho menor-.*
- 2) Pasadizos perpendiculares a la fachada principal, siempre que tengan una anchura mínima de 4 metros.*
- 3) Si la Ordenanza específica lo autoriza, se permitirán edificios con la planta baja libre en las condiciones específicas que en ella se señalen. En caso de que en el plano de ordenación se indique que la necesidad de dejar valeira una parte o la totalidad de la planta baja será obligado su cumplimiento, excepto nos espacios imprescindibles para los portales de acceso a las plantas superiores (en este caso sólo cuando se obligue a dejar valeira la totalidad de la planta baja), no pudiendo realizar cierres de ningún tipo en este espacio. En caso de que sea una decisión del promotor la posibilidad de dejar valeira alguna parte de la planta baja se podrán realizar los cierres que se estimen necesarios pero dándoles tratamiento de fachada y sin dejar pasadizos de menos de 2 m. de ancho o rincones que puedan suponer peligros para la seguridad ciudadano o la limpieza o salubridade de los espacios resultantes.*

#### 4.3.10. **EDIFICACIONES AUXILIAR O COMPLEMENTARIAS..**

*Se incluyen dentro de esta categoría todas aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijo a instalaciones técnicas o utensilios.*

*Las condiciones aplicables la estas construcciones (a no ser que se establezcan condiciones diferentes o máies específicas en la ordenanza aplicable) serán las que se recogen en el presente apartado. Se distinguirán dos situaciones de partida, en función de la existencia o no en la parcela de edificaciones principales:*

- 1) En el caso de existir ya una edificación principal en la parcela, o bien se vayan a construir simultaneamente, las edificaciones complementarias a situaire en suelo urbano o de núcleo rural deberán cumplir las siguientes condiciones:*
  - a) Las edificaciones de carácter agropecuario tales como hórreos, cortes, cuadras, alpendres, adegas, garaxes, etc. podrán realizarse exentas en el interior de la parcela o arrimadas a la edificación principal y/o a vecinos de parcela, siempre y cuando se autoricen estos usos o construcciones en la correspondiente Ordenanza o Norma.*
  - b) Las Ordenanzas y Normas de cada zona, si es el caso, podrán establecer el máximo porcentaje de ocupación de la parcela no ocupada por la edificación principal que pode albergar edificaciones complementarias, la superficie máxima construible, la altura máxima a respetar y la altura máxima de cubierta en cualquiera de sus puntos, sino se aplicarán con carácter general los parámetros establecidos en el presente artículo.*
  - c) Toda edificación complementaria de nueva construcción deberá situarse la una distancia mínima verbo de los huecos de las piezas habitables a los que dé frente. Esa distancia se medirá en planta desde el eje del hueco con una circunferencia de radio igual a 3 metros. Todo esto, tal y como viene reflejado en el siguiente gráfico:*



- d) Sobre de las cubiertas de las edificaciones complementarias que se arrimen a la edificación principal se aconseja - siempre que sea factible- que continúen la misma pendiente de inclinación de esta última, tipología totalmente extendida por toda la zona para este tipo de construcciones.
- e) Las condiciones volumétricas y constructivas de estas construcciones (si no se establecen otras condiciones diferentes en la ordenanza zonal aplicable) se atenderán las siguientes características:
- Si no se contempla su construcción conjunta con la edificación principal, será obligatoria para la solicitud de la licencia correspondiente a presentación de proyecto o croquis acotado representando planta, alzados y sección transversal del galpón.
  - La edificación será sencilla y prismática, con cubierta a dos aguas, prohibiéndose cualquier tipo de saíntes como soportales, chimeneas, etc.
  - Su uso estará vinculado las actividades complementarias de la edificación principal que puedan ser admisibles por la ordenanza zonal.
  - Su sistema constructivo también será sencillo con cubierta de tella cerámica. En caso de hacerse en bloque de formigón o ladrillo, deberá enfuscarse y pintarse.
  - Sus condiciones de volumen serán las siguientes:
    - Altura máxima en cumbre: 3,50 metros.
    - Altura máxima en fachadas laterais 3,00 metros.

- 2) En caso de que no exista aún (o no lo permita la ordenanza de aplicación) una edificación principal en la parcela, en suelo urbano o de núcleo rural se permitirá exclusivamente la construcción de una única edificación o galpón para usos auxiliar (siempre que no lo prohíba la ordenanza de aplicación), que se ajustará a las condiciones establecidas en el apartado 1) anterior, con las siguientes limitaciones complementarias:
- Su uso exclusivo estará vinculado la actividades primarias (almacenaxe de apeiros de labranza..., etc), prohibiéndose expresamente el uso de vivienda de cualquier naturaleza.
  - La ocupación máxima será del 10% de la superficie de la parcela.

Las condiciones del presente artículo no serán de aplicación a los elementos existentes con anterioridade a la aprobación del presente IOP, y que sean de tipología auténticamente tradicional como hórreos o alpendres de piedra. Si si procede al traslado disteis elementos sí se deberán aplicar las condiciones del presente artículo que le puedan ser de aplicación.

#### **I.4. CONDICIONES DE CALIDAD Y E HIXIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **4.4.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN.**

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad e hixiene en la utilización de los locales por las personas, determinando los parámetros a que se deben sujetar las condiciones de calidad, salubridad e hixiéticas. Estas condiciones estarán supeditadas siempre a las particularidades que en cada caso concreto dispongan las Ordenanzas y Normas específicas.

2. Las condiciones de calidad e hixiene de los edificios son de aplicación en las obras de nueva edificación, excepto las especiales, o de reestructuración general, así como en el resto de las obras en las que ponerlo nivel de intervención sea posible a exigencia de su cumplimiento.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vixentes de rango superior al municipal como el CTE y las NHV.

4. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto a mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

##### **4.4.2. CONDICIONES HIXIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

1. Las piezas o locales habitables cumplirán, en todo caso, las condiciones de la legislación aplicable en estos ratos sobre condiciones hixiéticas (en el caso de las viviendas las NHV) o disposiciones que las substituyan.

2. Las piezas o locales se clasifican segundo las siguientes definiciones:

- Se define cómo **pieza** todo recinto independiente situado en un edificio. Para estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
- Tendrá la consideración de pieza **habitable** toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.
- Se considerará **pieza exterior** a que disponga por lo menos un hueco en una fachada la:
  - la) Vía pública o espacio libre público.
  - b) Espacio libre personal que cumpla las condiciones mínimas fijadas en las presentes Normas Urbanísticas, que podrá ampliarse en la Ordenanza de zona, o la particular de planeamiento que contenga la ordenación detallada.
  - c) Patio, de couzada o parcela, con las dimensiones que la tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.
- Se define cómo **local** el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

##### **4.4.2.1. Ventilación.**

1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, si es el caso, en las Ordenanzas:

la) Ventilación natural directa: mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior, cumpliendo en todo caso las condiciones complementarias que indica el CTE.

b) Ventilación natural conducida: mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre lo interior y el exterior.

c) Ventilación forzada: mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

2. Cumplirán, en todo caso, las condiciones de la legislación aplicable para el uso de que se trate.



#### **4.4.2.2. Iluminación.**

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de iluminación.
2. Toda pieza dispondrá de iluminación artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

#### **4.4.2.3. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.**

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en las condiciones de uso de estas Normas, el CTE y en las NHV.

#### **4.4.2.4. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.**

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.
2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas se se garantiza la renovación de aire y aportación de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.
3. Se admitirá, igual, la iluminación artificial de estas piezas se se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.
4. En las piezas en las que se desarrollan actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.
5. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, para estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.
6. Los locales en los que se desarrollan actividades que, polo proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este Artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

#### **4.4.2.5. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja.**

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial sólo podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en las condiciones de uso de estas Normas y en las NHV.
2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible se se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el Artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación, de acuerdo con el dispuesto en la normativa específica.
3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

#### **4.4.2.6. Escurecimiento de piezas habitables.**

1. En uso residencial todas las piezas habitables, la excepción de las cocinas, estarán dotadas de sistemas que permitan su escurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o bien, en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por parte de los usuarios.
2. En otros usos no residenciales, pero asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de centros hospitalarios, etc., cumplirán las condiciones que, si es el caso, establezca la normativa sectorial aplicable propia del uso.

#### 4.4.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

##### 4.4.3.1. Patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los parámetros que definen el patio: anchura (R), cuadrado inscribible (D) y altura (H), tendrán el significado que definen las NHV. Nel caso de H non se tendrá en cuenta a altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco (25) por ciento de su perímetro, ni las que expresamente señalan las NHV.

3. Atendiendo a su situación en el edificio o a respeto de él, se distinguen las clases de patios que se recogen en los artículos siguientes, y se cumplirán en ellos las condiciones aplicables de las NHV y/o el CTE.

##### 4.4.3.1.1. Patios de parcela.

Son todos los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. El patio podrá ser de dos tipos: cerrado o abierto, segundo definen las NHV.

Los patios de parcela dimensionaranse en función de las alturas máximas permitidas en la zona de que se trate y de las dependencias que abran huecos a las mismas, cumpliendo la tal fin el dispuesto en las NHV cuando se trate de un edificio con viviendas, o las condiciones que se indican en la presente normativa para el uso de vivienda, si son máies restrictivas. Para el resto de usos se estará al dispuesto en las condiciones particulares de cada uso, pero la dimensión mínima del patio al que recaigan piezas habitables será lo que determinan las NHV para patios con piezas vivideiras, con mínimo de tres (3) metros.

Las condiciones nlos patios de parcela situados por la espalda de la alñación trasera de la edificación se tratarán en el apartado de los patios de cuarteirón.

Los paramentos de los patios a los que puedan abrir huecos los dormitorios y locales de trabajo y oficinas deberán ser tratados como fachadas exteriores.

Los patios de parcela no podrán servir para ventilar garaxes ni locales en los que se desarrollen actividades calificadas por el LAIA, excepto que su uso sea exclusivo para la ventilación de dichos espacios o usos.

En las edificaciones existentes podrán mantenerse los patios con sus dimensiones y forma, pudiéndose autorizar, sin adaptar los patios a las condiciones de este Artículo, obras de restauración, conservación, consolidación y obras de rehabilitación limitadas sólo a las de acondicionamiento o reestructuración puntual.

##### 4.4.3.1.2. Patios mancomunados.

1. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por lo tanto, de apertura de huecos al incluso, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con la inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos sonar en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir diera momento como cualquier patio de parcela.

2. La mancomunidad de patios sólo se podrá cancelar con la autorización del Ayuntamiento cuando no existan ya los edificios cuyos patios requerían el dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir las dimensiones mínimas.

3. Se podrán erquir muros de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 2 metros a partir de la rasante del patio que esté situado más abajo.

##### 4.4.3.1.3. Patios de cuarteirón o de couzada.

Son todos los espacios definidos al interior de cuarteirón por la línea de edificación interior en planta de piso.

La morfología, forma y dimensiones de los patios de couzada se definen con carácter general nos planos de ordenación para las tipoloxías de couzada cerrada (aunque se pueden reflejar graficamente también en otras tipoloxías en que se pretenda controlar su forma final, aunque sea en ámbitos parciales o zonas concretas).

*En aquellas couzadas donde no se defina en el plano el patio de cuarteirón, los patios que resulten, cumplirán en cuanto a la dimensión, las condiciones de patio de parcela en función de la altura de las edificaciones más altas que los limitan, y deberán cumplir también las condiciones que se señalen al respecto en la regulación del uso concreto o mayoritario del edificio, atendiendo sobre todo las condiciones del uso residencial y al cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior que se regulan en ese uso y en las NHV. La este respeto, en el caso de las viviendas, deberá atenderse especialmente la calificación del espacio del patio de couzada para que pueda responder las esixibles -en su caso- condiciones como espacio exterior de calidad.*

*En los patios de parcela situados por la espalda de la aliñación trasera de la edificación (en el patio de cuarteirón) –y sólo en caso de que se permita en las ordenanzas específicas y no se impida nos planos de ordenación- se podrá edificar a nivel de planta baja (en la proporción que se permita en la ordenanza de aplicación), prohibiéndose específicamente en esta situación de patios de cuarteirón el uso de vivienda. En caso de que se pueda edificar, se deberán disponer elementos de iluminación en la cubierta en, por lo menos 1/4 de la superficie de la planta de patio ocupada y realizar en ella los necesarios huecos de ventilación para la planta baja. La superficie y/o volumen así edificado serán contabilizados para los cálculos de edificabilidad en su totalidad.*

*Las terrazas abiertas al patio de cuarteirón que puedan existir en plantas altas de las edificaciones, no se podrán cubrir de forma permanente, excepto en las zonas situadas dentro del hondo máximo permitido para las plantas altas. Sí se podrá permitir en cualquiera caso la instalación duna cubrición ligera y flexible con sistema automatizado fácil y rápidamente retráctil o enrollable -tipo toldo-, para su uso estacional, siempre que una vez desplegada no sobrepase la línea de cierre o baranda de la terraza.*

#### *4.4.3.1.4. Accesos a patios.*

*Todos los patios no cubiertos deberán tener accesos. En el caso de edificios de vivienda colectiva el acceso a los patios de couzada debe poder realizarse obrigadamente desde una zona común, y el acceso a los patios interiores del edificio deberá realizarse preferentemente desde una zona común, o bien desde una zona personal, pero en este excepcional caso, el propietario de la zona de acceso viene obligado a permitir periodicamente el paso para limpieza y mantenimiento del patio.*

#### *4.4.3.1.5. Servidumbres de paso.*

- 1. Los propietarios de sonar o parcelas en los que existan servidumbres de paso u otras cualquiera, deberán respetarlas cuando edifiquen excepto que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.*
- 2. Si la servidumbre es de paso cara instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá disponer de un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud, excepto que nos planos del presente IOP se tenga grafitado un ancho mayor. En caso de que actualmente resultara inferior, vendrán obligados a recuaire a edificación la mitad del ancho que falta para llegar al mínimo, en caso de que la servidumbre se encuentre en el vecino de dos parcelas o sonar de distinta propiedad; y la totalidad del ancho, si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o sonar.*
- 3. Si la servidumbre es de paso y la fachada medianeira vecina no tiene huecos de piezas habitables o cocinas, y además se encuentra dentro de la propiedad que se construye, aunque sea en el vecino de la misma, se podrá edificar sobre de la dicha servidumbre, dejando una altura libre mínima de 4 metros, y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la parcela vecina por medio de pozos de ventilación.*

#### *4.4.3.1.6. Cubrición de patios.*

*Excepto prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboias o lucernarios translúcidos, con las siguientes condiciones:*

- a) La cubierta se situará tirando por lo alto de la cuota de coroación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio. Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco (25) por ciento de la del patio cubierto. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.*
- b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinacións establecidas por la regulación de Prevención de Incendios.*

- c) *No se permitirá ninguna otra cubrición de patios de parcela en las plantas de piso que no sea la citada en el apartado la) en la cuota de coroaición del patio.*

#### **4.5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.**

- 1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al incluso de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto.*
- 2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose estas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementarla sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.*
- 3. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras en las que, polo nivel de intervención, sea posible a exigencia de su cumplimiento.*
- 4. Sin perjuicio del anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir las condiciones establecidas en las legislaciones correspondientes vixentes en cada materia y en la regulación general de la edificación en función de los usos a desarrollar en ella, o en la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable como el CTE, y en concreto para el uso de vivienda las NHV.*
- 5. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las NTE.*

##### **4.5.1. DOTACIONES OBLIGATORIAS.**

- 1. Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:*

- la) Abastecimiento de agua potable.*
- b) Energía eléctrica.*
- c) Calefacción.*
- d) Agua caliente sanitaria.*
- y) Servicios hixiénicos.*
- f) Saneamento.*
- g) Instalaciones de telecomunicaciones, según regulación específica.*
- h) Aparcadoiro.*
- i) Otros que pudieran ser esixibles por regulación específica como las NHV en las viviendas.*

- 2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle nos mismos.*

- 3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 4.5.9 o en la legislación aplicable al respeto.*

##### **4.5.2. SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE AGUA POTABLE.**

- 1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución incluso los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua, proyectados en función del uso previsto, que garantiza una dotación mínima que la Confederación Hidrográfica establezca, o en su defecto de 300 litros por habitante y día, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.*

- 2. La fuente de subministración será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la*

*disponibilidad de subministración alternativa autorizada por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en la subministración, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.*

*3. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estará dotado de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada al previsto en la normativa que sea aplicable, en función del sistema de generación.*

#### **4.5.3. DOTACIÓN DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

*1. Todo edificio contará con subministración de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior a cada uno de los puntos de utilización.*

*2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.*

*3. Las instalaciones eléctricas no podrán estar situadas en las fachadas, que deberán quedar libres de instalaciones y tendidos. Corresponderá a la compañía distribuidora y/o subministradora que las atacadas sean subterráneas.*

#### **4.5.4. DOTACIÓN DE SERVICIO DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

*1. Los nuevos edificios deberán reservar un espacio o local para un transformador eléctrico, cuando su demanda de potencia sea superior a 100 Kw, excepto informe en contra de la empresa distribuidora y/o subministradora. Aún cuando no se llegue a conseguir la potencia indicada, si la empresa distribuidora y/o subministradora lo solicita por razones justificadas antes de la construcción del edificio, se deberá reservar un local en el incluso para un transformador eléctrico.*

*2. En el caso de tener que ubicar centros de transformación en los edificios, no se podrán establecer por debajo del primero soto y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, de vibración y seguridad, no pudiendo ocupar el espacio sobre rasante de la vía pública con ninguna instalación auxiliar.*

#### **4.5.5. DOTACIÓN DE SERVICIO DE CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN.**

*1. Todo edificio, en el que se prevea la presencia habitual y continuada de personas, dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, nos distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.*

*2. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización. Los servicios de acondicionamiento de aire podrán ser colectivos o individuales. En ambos casos las instalaciones generales, evaporadores o torres de refrigeración o equipos autónomos deberán cumplir, en el que corresponda, las condiciones de la legislación aplicable.*

*3. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro enerxético y minimización de la contaminación y se ajustará al dispuesto en la normativa aplicable.*

#### **4.5.6. AISLAMIENTOS Y AHORRO ENERXÉTICO.**

*En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento térmico, acústico y contra la humedad, de acuerdo con la normativa vixente en el rato de su construcción de suerte que se asegure el cumplimiento de las disposiciones recogidas en el CTE a respeto del ahorro de energía (DB-HE). La edificación deberá cumplir la normativa enerxética de aplicación en cada caso.*

*Se establecerán complementariamente las exigencias que suplementan estos requisitos mínimos de aislamiento térmico, ahorro o contribución enerxética alternativa, segundo el recogido en las NHV en determinados casos.*

*Los nuevos edificios conseguirán el mayor grado posible de certificación de eficiencia enerxética posible al amparo del DCEE, para minimizar los costes enerxéticos y las emisiones a atmósfera.*



#### 4.5.7. SERVICIOS HIXIÉNICOS.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios hixiánicos exigidos por la presente normativa u otra de carácter sectorial aplicable, como el CTE o las NHV para los usos residenciales.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial, podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios hixiánicos los siguientes criterios:

la) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a todo correr (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) A pesar del anterior, un estudio justificad del de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de las úa utilización podrá justificar distintas dotaciones.

c) En locales de uso público, en ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

#### 4.5.8. DOTACIÓN DE SERVICIO DE SANEAMIENTO Y PLUVIAIS.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas residuais y pluviais generadas, con exigencias variables segundo a dispoñibilidade de redes o la clase de suelo:

- En el caso de edificios situados en el suelo urbano, siempre que exista red general de saneamiento público será obligada la conexión la ella de todos los edificios que se incen de nuevo. Igual será obligada la construcción independiente en el edificio de redes de saneamiento y pluviais.
- En el caso de los núcleos rurais, se existe red municipal pública o veciñal se deberán conectar la ella obrigadamente las nuevas edificaciones.
- En caso de que no exista red (en cualquier clase de suelo), se deberá resolver el saneamiento por medios propios que cumplan la legislación vixente y las condiciones establecidas en la presente normativa.

2. Con carácter general no podrán efectuarse verteduras de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o despojos viscosos susceptibles de producir obstruções en la red de sumidoiros o en las estaciones de depuración o verteduras de sustancias que den color a las aguas residuais no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse las verteduras de aguas residuais no domésticas serán las establecidas en las Normas Generales de Urbanización, Título IV de estas Normas, además de la reglamentación supramunicipal aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de las verteduras en aquellas actividades que produzcan aguas residuais susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con verteduras a la red de sumidoiros.

6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviais incluso la red pública de sumidoiros (aunque no exista en ese rato red separativa de los citados servicios urbanísticos; en este caso deberá haber un único punto de conexión para cada una de estas instalaciones con la red unitaria existente, de suerte que cuando se materialice la red separativa sea donado cambiar la conexión de los servicios; en el caso de existir varias fachadas o portales en el edificio podrá haber una conexión independiente por cada fachada o portal, pero tratando de reducirlos al mínimo número de conexiones imprescindible). En edificación aislada, esta vertedura podrá efectuarse en la propia parcela.

#### 4.5.9. DOTACIÓN DE SERVICIO DE EVACUACIÓN DE GASES, HUMOS Y POLVOS.

1. La evacuación de gases y humos producidos en cuartos de servicio de las viviendas domésticas convencionales (cuartos de baño, cocinas y similares), se realizará en las condiciones indicadas en las NHV (y en su caso el CTE), y se efectuará mediante chimeneas con punto de emisión tirando por lo alto de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas de gases y humos a fachadas o patios.



2. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales, se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión tirando por lo alto de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el Artículo 4.7.2.

Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en las correspondientes Ordenanzas municipales sobre medio ambiente y /o en la normativa supramunicipal o sectorial correspondiente y el CTE. Serán, asimismo, de aplicación las condiciones establecidas para los usos industriales para actividades de este tipo admitidas en los edificios.

3. Se prohíben en edificios de vivienda colectiva (fuera de las cocinas o de locales demostradamente adaptados para eso) los artefactos de cocinado de alimentos con brasas o fuego (tipo horno, grella, barbacoa o similares), tanto por las molestias que puedan ocasionar a los vecinos, como ponerlo a riesgo de incendio en espacios no preparados para estas actividades. Estos elementos sólo se permitirán en vivienda unifamiliar, cuando cuenten con una evacuación de humos y residuos de la combustión idónea a la normativa vigente, que deberá realizarse por la cubierta de la edificación, o en caso de tratarse de instalaciones en el espacio libre de la parcela se deberán situar a más de 10 m. de las parcelas vecinas (salvo acuerdo a este respecto entre vecinos documentalmente demostrado), y aún en los casos en que se permita se deberán cumplir también las normas y limitaciones que a respeto de los incendios (convencionales o forestais) se puedan derivar de su utilización, sobre todo en los períodos estivales de mayor riesgo.

4. En cualquiera caso, el diseño de las instalaciones de evacuación de gases y humos se efectuará con los criterios básicos de evitar las molestias a los usuarios y a los posibles afectados en el contorno de las instalaciones de evacuación y la minimización de la contaminación, y se ajustarán al dispuesto en la normativa aplicable en cada caso para cada tipo de instalación.

#### 4.5.10. DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE ALMACENADO Y LA RECOGIDA DE RESIDUOS Y BASURA..

1. A los efectos de la reserva de espacios en los edificios para lo almacenado y la recogida de residuos, se estará al dispuesto en el DB-HS 2 "Recogida y evacuación de residuos" del CTE, en función tanto del tipo de edificación como del tipo de recogida que lleve a cabo el ayuntamiento en las diferentes zonas del territorio.

Independientemente del anterior, en las edificaciones de vivienda colectiva situadas en suelo urbano donde se pretenda gestionar comunitariamente la basura, se dotará al edificio de un cuarto que permitirá la colocación ordenada y funcional de los correspondientes contenedores para depósito selectivo de la basura. Será un espacio higiénico de fácil limpieza y desinfección de paramentos, con toma de agua y sumidoiro sifónico en el suelo. La basura deberá ser depositada por los usuarios del servicio en los colectores instalados para el efecto, recogido periódicamente por el encargado del edificio y deberá ser introducido selectivamente en los respectivos colectores situados en el espacio público.

2. En el tratamiento de la parcela de las viviendas unifamiliares aisladas, deberá preverse un espacio para la reciclaje de los residuos y los productos orgánicos de la vivienda, con una superficie útil mínima de 4,00 m<sup>2</sup>.

3. La basura que por sus características especiales no pueda ser depositada en los contenedores correspondientes deberá ser recogida por un servicio especializado o enviada a un punto limpio.

#### 4.5.11. DOTACIÓN DE SERVICIOS POSTAIS Y DE COMUNICACIONES..

1. Todos los edificios deberán cumplir el RICT y la normativa específica aplicable, con previsión de atacada y red interior de distribución de telecomunicaciones, y los residenciales en las condiciones indicadas en las NHV. Las instalaciones de telecomunicaciones que pretendan situarse en las fachadas de las edificaciones y elementos catalogados o en aquellos casos en que puedan afectar la seguridad pública, deberán conseguir el informe favorable preceptivo de las administraciones competentes en materia de patrimonio cultural o de seguridad, en las cuestiones sectoriales que se puedan ver afectadas por esas instalaciones. Corresponderá a la compañía distribuidora y/o subministradora que en esos casos excepcionales citados las atacadas cumplan las condiciones que les exijan esas administraciones.

2. Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se localizarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor. Las antenas colectivas de televisión situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros tirando por lo alto de la altura máxima total del edificio, excepto que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la

instalación desde la veía pública. En cualquiera caso, estas instalaciones en edificios sometidos la algún nivel de protección requerirán informe favorable de los servicios competentes.

3. Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde lo exterior, de cajas del correo para correspondencia.

#### 4.5.12. DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARATOS ELEVADORES.

1. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones aplicables del CTE y la normativa sectorial en función del uso del edificio, así como las NHV en el caso de las viviendas. En todo caso, deberán cumplirse las disposiciones de la LASB y el DAEP (así como al RASB y todas las demás disposiciones reglamentarias que la desarrollen), en los casos en que sea de aplicación (en función del uso y tipología de los edificios) y con el nivel de accesibilidad que la citada legislación (u otra que se apruebe con posterioridad) establezca.

2. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en cuesta no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, excepto en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas podrá realizarse mediante escaleras mecánicas o soluciones similares. En edificaciones residenciales que así lo consideren, podrá haber, además, ascensores de acceso directo a las viviendas.

#### 4.5.13. DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCADOIRO..

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para lo estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La dotación de servicio de aparcadoiro se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, si es el caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad. Será obligado el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcadoiro consignado en las Ordenanzas de edificación o de uso, o en las fichas correspondientes en ámbitos de planeamiento secundario o Áreas de Reparto.

3. Se admitirá que las plazas de aparcadoiro ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que la tipología de la edificación fijada en la ordenanza lo permita. También se autorizarán aparcadoiros en sotos situados fuera de la proyección de la edificación, pero sólo en la zona de espacios libres privados de la parcela, y de ser imposible ampliar cara el espacio libre privado se permitirá la ocupación del subsolo del espacio libre público según se contempla en el artículo 4.3.6.

4. Su régimen se regula en el capítulo del Uso de Garaxe-Aparcadoiro.

#### 4.5.14. CONDICIONES DE SUPRESIÓN DE MOLESTIAS Y AHORRO DE RECURSOS.

Toda caste de instalaciones que se realicen para servicio del edificio, vivienda o local de trabajo, se harán de suerte que se garanticen, tanto para la veciñanza como para los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y además deberán construirse en las condiciones que puedan permitir el ahorro automático de recursos y cumplir con la legislación vixente, señalándose en concreto una serie de condiciones para las instalaciones a construir en las fachadas o en el interior de los edificios.

- a) No podrá salir a la fachada ni a patios vivideiros ningún tipo de evacuación de humos, que tendrán que conducirse obligatoriamente por conductos apropiados convenientemente aislados incluso la cubierta del edificio, para ser evacuados a una altura mínima de 0,80 m. tirando por lo alto de la cumbre de la cubierta. En caso de diferencia de altura entre edificaciones vecinas, se considerará dicha altura tirando por lo alto de la cumbre de la edificación más alta, excepto que el edificio vecino supere la altura máxima permitida.
- b) En todos los casos será necesario que las ventilacións y chimeneas de garaxes y cuartos de caldeiras e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilacións forzadas para usos vivideiros.
- c) Ninguna instalación de refrixeración, acondicionamento de aire, bocas de depósitos de combustibles podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
- d) Las instalaciones de aparatos de aire acondicionado, visibles desde la veía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, debiéndose instalar obligadamente en la posición en la que menos perjudiquen a la estética de la fachada.



- e) *Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire situados en alifianción exterior, no podrán tener salida a la fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera, y deberán disponer de canalizacions idóneas para desaugue de los líquidos residuais cara el interior del edificio, no pudiéndose efectuar verteduras directas al espacio público.*
- f) *Cualquier conduto que se lleve ponerlos patios interiores de la edificación no supondrá una mengua en la superficie o en las dimensiones mínimas que le correspondan, o en su caso sobredimensionarse el patio suficientemente para que esto no se llegue a producir.*
- g) *Se deberá incorporar obrigadamente al diseño del interior de los edificios los sistemas estáticos básicos que puedan contribuir a reducir las necesidades de agua, tales cómo: cisternas con doble botón para aguas mayores y menores, instalación de atomizadores en todas las llaves, que implican un aumento de la presión disminuyendo el caudal de agua necesario, la construcción de depósitos y dispositivos que permitan el aprovechamiento de aguas pluviais o grises y cualquiera otra medida que pueda contribuir realmente al dicho ahorro sin excesivos costes iniciales ni intervenciones futuras de los usuarios.*
- h) *Se procederá a realizar las revisiones periódicas de las conducciones generales de agua, aire o gas de los edificios que sean necesarias para detectar pérdidas, y las labores precisas de mantenimiento que eviten las fugas innecesarias.*

*Además se deberán tener en cuenta todas las normas aplicables del CTE, así como el especificado en las NHV.*

#### **4.6. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

*Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones para efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.*

*Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes normas, la todas las obras, excepto las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vixente en la materia, y en particular las que establecen el CTE y las NHV (en las viviendas).*

##### **4.6.1. CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES.**

- 1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claro visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.*
- 2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con el DAEP y con la LASB , así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipais vixentes sobre esta materia.*
- 3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.*

##### **4.6.1.1. Barreras arquitectónicas y urbanísticas en la edificación.**

- 1. Las barreras se clasifican en diferentes grupos, segundo su campo de afición, y en el caso de la edificación se denominan barreiras arquitectónicas en la edificación (BAED), que son aquellas barreras existentes en los accesos y/o en el interior de los edificios, tanto de titularidade pública como personal.*
- 2. Por tanto, en el diseño de todos los elementos de circulación a acceso que se contemplan en el presente capítulo, se estará al dispuesto en el DAEP y en la LASB (así como al RASB y todas las demás disposiciones reglamentarias que la desarrollen o la normativa que se pueda aprobar con posterioridade, tanto estatal cómo autonómica), en los edificios en que sea de aplicación (en función de su uso y tipoloxía) y con el grado y nivel de accesibilidad que la citada legislación establece.*
- 3. Les corresponde a los ayuntamientos y a la Administración autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias, verificar el cumplimiento del DAEP, de la LASB y el resto de normativa en materia de accesibilidad, y la tal efecto el Ayuntamiento de Verín exigirá y verificará el cumplimiento del dispuesto en la dicha Ley en el momento de otorgar licencias, autorizaciones y calificaciones de viviendas sometidas la algún régimen de protección pública, exigiendo la todo proyecto de urbanización y construcción, dispongan sus memorias de suerte que se cumplan los requisitos del DAEP, de la LASB y otras*

leyes, legislaciones o órdenes sobre accesibilidad que se habían podido aprobar con posterioridad y que sean de aplicación.

#### **4.6.1.2. Sinalización en los edificios.**

1. En los edificios de uso público, existirá la sinalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, sinalización de escalones en escaleras y, en general, cuantas sinalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana. Para el resto de edificios se estará al dispuesto en el CTE.

2. La sinalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

#### **4.6.1.3. Portales.**

1. En el caso de edificios de uso residencial plurifamiliar, así como en la ordenanza de equipamientos, los portales cumplirán las condiciones establecidas en la apartada I.B.3.1 de las NHV, y además existirá un espacio destinado a las cajas de correos para cada vivienda. En los edificios de uso residencial unifamiliar no se exigen portales.

2. En los edificios de uso distinto del residencial se deberán conseguir condiciones por lo menos similares a las indicadas en el punto anterior.

#### **4.6.1.4. Escaleras y rampas.**

Excepto las excepciones que se detallen en cada uso distinto de vivienda, las escaleras cumplirán con el especificado en la apartada I.B.3.1 de las NHV (con las precisiones que en el uso de vivienda se establecen en el apartado de este uso en la presente normativa), y con las disposiciones recogidas en distintos Documentos Básicos del CTE que le sean de aplicación.

#### **4.6.2. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

1. El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los aspectos que inciden en la seguridad de las personas en los edificios, y a tal efecto exigirá y verificará el cumplimiento del dispuesto en el CTE y en la legislación vigente en la materia.

2. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquiera otro elemento de seguridad o servicio de la villa en el viario, o en las fincas o edificios, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo por interés público de esas actuaciones.

#### **4.6.2.1. Seguridad contra Incendios, diseño del contorno y Accesibilidad a las Edificaciones.**

1. Todas las actividades y los edificios de nueva edificación reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina el CTE, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tal efecto.

Las actividades y las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

2. Asimismo, para casos de emergencia, los edificios deberán cumplir –en su caso– las condiciones de aproximación y con el entorno y de accesibilidad por fachada que establece el CTE -DB-SÍ.

#### **4.6.2.2. Seguridad contra Descargas Atmosféricas. Instalación de pararrayos.**

1. En todas las actividades y edificios que segundo la legislación vigente deban ser objeto de condiciones específicas de Seguridad contra Descargas Atmosféricas, reunirán las condiciones de captación y derivación a tierra de esas descargas atmosféricas que determina el CTE, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes para tales efectos.



#### **4.6.2.3. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.**

1. *Se considera «Ordenanza general de conservación periódica de fachadas» el deber de conservación de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecido como deber de los propietarios en el Artículo 135 de la LSG.*
2. *Será aplicable la toda edificación, y abarcará las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocaduras, cerralleiría, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.*
3. *Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquiera caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.*
4. *Esta ordenanza será aplicable también a cierres de parcela, medianeiras, edificaciones auxiliar, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.*
5. *En virtud de esta ordenanza el Ayuntamiento podrá instar a los propietarios y ditar órdenes de ejecución al cumplimiento de la misma, previo informe de los técnicos municipales competentes en la materia.*

*Esta Ordenanza es independiente, pero complementaria, duna posible Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios, y podrá ser desarrollada como Ordenanza Municipal tramitada y aprobada segundo la legislación local aplicable.*

#### **4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS Y TIPOLÓGICAS.**

*1. Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidente urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de las ciudades, villas, núcleos o del territorio en general. Constituyen para las áreas urbanas las condiciones de adaptación al ambiente exigidas polo Artículo 91 de la LSG. A los efectos de su clasificación vamos a dividir las en dos grupos:*

- *Condiciones estéticas: Son las referidas la regulación general de los elementos exteriores de las edificaciones que inciden en la imagen y en la calidad de su ámbito próximo.*
- *Condiciones tipológicas: Son las que se refieren a la protección de aquellos rasgos propios identificadores de la manera de construir de una determinada cultura afincada en el decorrer del tiempo.*

*2. Son de aplicación la toda actuación sujeta la licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se regirá, además de ponerlas presentes condiciones generales, por las que se establecen en las zonas de Ordenanzas, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento que incluya la ordenación detallada y las que se contemplan la mayores en el capítulo 4.7.10 de la presente Normativa. Por otra parte, la defensa de la imagen urbana y de los núcleos o contornos edificados recogiera principalmente en las condiciones del artículo 5.4.7 de la presente normativa.*

*3. En cualquiera caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente capítulo, en edificios sometidos la algún tipo de protección, requerirán informe favorable de los técnicos municipales responsables, así como del órgano competente de la Consejería de Cultura, en los casos en el que estén incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.*

##### **4.7.1. FACHADAS EXTERIORES.**

*1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por Edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada la estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornixas, aleiros, impuestas, vuelos, zócalos, recercados, etc.*

*2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del contorno y específicas de las Edificaciones catalogadas, si su presencia y cercanía lo impusiera.*

3. A los proyectos para edificaciones en alineación de calle que se presenten al trámite de obtención de licencia se les podrá exigir la presentación de los alzados del edificio proyectado junto con los vecinos, tratados con análogo detalle, el fin de poder contrastar las determinaciones de los puntos 1 y 2 del presente Artículo.

4. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homoxéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los vecinos.

5. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución nos huecos. En el caso de pretender cubrir o cerrar balcones o terrazas (y otros elementos abiertos similares), deberá demostrarse previamente que no se ha agotado a edificabilidad permitida para el edificio y que la solución pretendida encaja con la estética del edificio sin afectar a la de los edificios vecinos (sobre todo se estos están catalogados), y en caso afirmativo la todas estas cuestiones, también deberá existir el acuerdo del conjunto de propietarios ya citado.

6. Ninguna instalación de refrixeración, acondicionamento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, principal o de patio de couzada o parcela.

#### 4.7.2. CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

1. Todos los edificios deberán ser diseñados contando con que las fachadas deben ser tratadas y diseñadas en su totalidad, desde la rasante de la acera o espacio público incluso a coroaición, integrando los espacios con destino a locales comerciales de planta baja, o de baja y superiores, como elementos de la misma fachada.

2. Los paños definidos entre elementos de fachada en plantas bajas, con destino futuro para locales comerciales, deberán ser cerrados con fábrica de ladrillo, o similar y con acabado de rebocado y pintura.

#### 4.7.3. MARQUESAS.

1. Se entiende por tales las construcciones ligeras que a modo de cubierta protegen una entrada o acceso. Se prohíbe la construcción de marquesas excepto nos siguientes casos:

la) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acuerdes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, destaque y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales con uso terciario podrán autorizarse puntualmente y eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesa incluso la rasante de la acera o terreno será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. Lo destaque de la marquesa no sobrepasará la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros.

En casos de marquesas formadas por elementos translúcidos o con espesor menor de quince (15) centímetros, de longitud inferior a dos (2) metros y con uno destaque máximo de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura podrá reducirse la tres (3) metros sobre la rasante.

La instalación de una marquesa no causará lesión al ambiente urbano ni al arborizado.

3. Las marquesas no podrán vertir por goteo a la vía pública. El suyo cuanto no sobrepasará del quince (15) por ciento de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no sobrepasará en más de diez (10) centímetros a cuota de forjado de suelo del primero piso.

#### 4.7.4. PORTADAS, ESCAPARATES, REIXAS Y CIERRES METÁLICOS.

La alineación oficial no podrá sobrepasarse en planta baja con destaques superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquiera otro elemento. En aceras de anchura inferior a setenta y cinco (75) centímetros no será permitido destaque alguno.



#### 4.7.5. TOLDOS.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos los sus puntos, incluso los de estructura, la una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. El suyo destaque, respeto de la alíneación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso la arbolada existente y la señalización urbana. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del Art. 4.7.3, apartado 2.
2. Los telladiños y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y el suyo destaque máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

#### 4.7.6. RÓTULOS Y OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS.

Con carácter general los rótulos y elementos publicitarios no alterarán la escena urbana ni los valores arquitectónicos de las edificaciones en las que se sitúen. La regulación paisaxística disteis elementos se contiene en el artículo 5.4.17.

- a) Los proyectos de acondicionamiento y/o reforma de locales e instalaciones de uso comercial, industrial, de oficinas y servicios en general, deberán incluir los lugares de colocación de los rótulos y elementos publicitarios así como sus características físicas (medidas, materiales, colores...).
- b) Con carácter general se autorizarán rótulos de pequeñas dimensiones (placas de incluso 40 x 40 cm) confeccionados en madera, metal (cobre, bronce, chapa de acero), vidrio o materiales similares, fijados en el plano de la fachada. Se prohíben los materiales plásticos y graníticos, aunque nos rótulos luminosos pequeñas partes de la carcasa pueden ser plásticas.

En el caso de estimar necesario disponer un rótulo de mayores dimensiones que las señaladas, se deberá justificar delante del Servicio Técnico Municipal y contar con su visto y prace.

- c) Con respeto a los rótulos y elementos publicitarios saíntes que vuelen sobre viarios y espacios públicos respetarán las siguientes condiciones:
  - Tener una altura mínima ata cualquier punto de la rasante de 2,50 m.
  - No sobresalir en ningún caso más de 0,50 m desde lo plano de la fachada.
  - No suponer obstáculo o riesgo para la seguridad y la movilidad de las personas.
  - Respetar el arborado, elementos de iluminación y demás elementos del mobiliario urbano.
  - Tener que estar sujetos a la fachada sin que puedan apoyarse ni proyectar soportes verticales.
- d) Las licencias de rótulos y elementos similares que vuelen sobre el dominio público se considerarán siempre por tiempo limitado.
- e) En ningún caso se admitirán elementos publicitarios sonoros que supongan contaminación acústica.
- f) Las licencias de rótulos y elementos publicitarios estarán sujetos a las tasas de aplicación y cuando supongan ocupación del vuelo o suelo del dominio público al régimen de precios públicos establecidos.
- g) Para zonas concretas de determinadas características particulares que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá aprobar modelo-tipo de rótulos para respetar el carácter y los valores de la zona, que serán de obligada observancia en el ámbito delimitado para su aplicación.
- h) Cuando no estén expresamente prohibidos los rótulos y otros elementos publicitarios en la Ley de Protección de los Camino de Santiago, serán coherentes y harmónicos en cuanto a dimensiones, formas, materiales y contenido con el contorno de protección en el que se encuentran, respondan las características tradicionales de la zona y respeten los valores del camino.

#### 4.7.7. OTROS ELEMENTOS AUXILIAR DE LAS EDIFICACIONES.

1. La categoría de elementos auxiliar de las edificaciones hace referencia la todos aquellos elementos que se relacionan a continuación:
  - a. Elementos auxiliar de protección no integrados en huecos o con vuelo.



- b. *Elementos sobre cubiertas, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, toldos u otras instalaciones de protección solar, estructuras desmontables para el cobijo de personas u objetos y depósitos situados sobre cubierta.*
- c. *Cable y canalizaciones vistas:*
- d. *Instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de televisión y radiodifusión sonoras y estaciones de radioaficionados, acondicionadores de aire e instalaciones para la captación de energía solar.*

## 2. *Criterios básicos de intervención.*

- a. *Utilización de tecnologías o fórmulas técnicas que mejor compatibilicen la prestación de los servicios básicos con el mantenimiento de las condiciones paisajísticas de la edificación y su contorno. Las tecnologías utilizadas deberán justificar dicha compatibilidad en tener de tamaño, volumen, número de elementos.*
- b. *Consideración de las medidas de integración desde la fase de proyecto.*
- c. *Utilización de instalaciones comunitarias o compartidas, salvo que la adopción de otra solución permita una mejor integración paisajística.*
- d. *Busca de los lugares menos impactantes desde un punto de vista escénico (espacios y fachadas interiores).*

### 4.7.8. *NORMAS ESPECIFICAS DE CONTROL DE LAS MEDIANEIRAS.*

*A los efectos de la resolución y tratamiento normativo de las medianeiras, procederemos a su clasificación teórica previa, basándonos para esto en las condiciones que señala el planeamiento aplicable para su caracterización.*

*De este modo nos podemos encontrar con tres tipos de situaciones:*

- a) *Medianeira TEMPORAL cuando podemos afirmar que el planeamiento va a permitir su ocultación mediante arrimado o aumento de altura de edificaciones vecinas.*
- b) *Medianeira PERMANENTE cuando podemos afirmar que el planeamiento no permite totalmente su ocultación (existiendo en este caso la posibilidad de que la medianeira o la edificación esté situada fuera de ordenación).*
- c) *Medianeira INDETERMINADA cuando en la/s parcela/s vecino/s no se conoce aún su ordenación urbanística detallada, por depender de planeamiento de desarrollo por tratarse de parcelas dotacionais o por cualquiera otra indefinición del planeamiento vixente en ese momento.*

*La resolución de las medianeiras existentes se deberá realizar, en general, mediante propuestas concretas, mas es precisa una cierta regulación normativa para señalar el marco de esas propuestas y también (en su caso) para el establecimiento de plazos límite para la adaptación de las medianeiras existentes a la presente normativa. Todas estas condiciones, así como la clasificación concreta de las medianeiras existentes o los plazos, podrán especificarse más pormenorizado mediante un Plan Especial, catálogo específico de medianeiras u ordenanza municipal.*

*Asimismo, se realizará otra regulación preventiva para evitar la aparición de nuevas medianeiras, dado que se pretende resolver realmente el problema no sólo en su situación actual sino para el futuro.*

*ES preciso en cualquiera caso cumplir los objetivos de resolución de las medianeiras que se pretenden en el presente IOP, debiendo justificarse convenientemente, en su caso, las razones por las que no se pretendan aplicar las condiciones aquí establecidas, y la adaptación al caso de la nueva solución que se vaya a llevar a cabo.*

#### 4.7.8.1. *Condiciones específicas de regulación de las medianeiras existentes.*

*La regulación de los diferentes tipos de medianeiras se realizará mediante la aplicación de condiciones específicas para cada uno de los grupos de clasificación definidos, que se van adaptando con grados diferentes de exigencia en función de la gravedad de su problemática particular.*

*El Ayuntamiento deberá aprobar un catálogo definitivo de las medianeiras existentes y podrá llevar uno registro específico de edificios, así como notificar a los propietarios o a las comunidades de vecinos correspondientes, la caducidad de los plazos señalados con una antelación suficiente para que se puedan tomar las medidas oportunas al respecto.*



### **1. Medianeiras permanentes.**

- *Plazos.*

*Se establece un límite temporal de 4 años, desde que el ayuntamiento apruebe el catálogo definitivo de este tipo de medianeiras para su adecuación y resolución constructiva, segundo las presentes condiciones.*

- *Soluciones constructivas a emplear.*

*En el caso de poder transformar la medianeira en una fachada con huecos practicables, bien sea por dar la un espacio de titularidade pública o bien la un espacio de la propia parcela o de la misma propiedad, será esta la solución preferente a emplear. Las nuevas fachadas realizadas por estos procedimientos deberán ser coherentes con el resto del edificio, empleando materiales y sistemas compositivos acuerdes con los existentes. Sólo podrán realizarse propuestas de transformación en fachadas en aquellos tramos de las medianeiras que sean realmente permanentes, pues nos tramos en que sean ocultables por otras edificacións no podrán abrirse nuevos huecos. Se deberá justificar convenientemente la imposibilidad de transformación en fachada antes de optar por otros tipos de resolución constructiva.*

*En el resto de los casos se emplearán sistemas constructivos sencillos acuerdes igual con los del resto del edificio, aunque no necesariamente iguales, pero sí en conexión tonal y de texturas, habida cuenta su carácter de paramentos permanentes.*

- *Materiales permitidos y prohibidos.*

*Se permitirán en las medianeiras todos aquellos materiales que sean acomodados para su empleo en fachadas, pudiéndose destacar entre ellos como preferentes, los siguientes:*

- *Piedra, sobre todo en fábrica aunque pueda admitirse también como aplacado, con piezas regulares y axeitadamente ancladas al paramento, prohibiéndose en cualquiera caso el aplacado con piezas irregulares que intenten imitar a la mampostería irregular.*
- *Revestimientos continuos la base de materiales hidráulicos, que (excepto que se trate de morteiros ya acomodados cómo acabado exterior) deberán pintarse axeitadamente con pinturas o tratamientos semejantes para exteriores.*
- *Paneis metálicos tipo sándwich para fachadas o metales nobles (acero, cobre, cinc, bronce).*
- *Paneis de madera protegidos o acomodados para intemperie.*
- *Fábricas de ladrillo cara vista.*
- *Paneis prefabricados de formigón o formigón in situ, siempre que cuente con algún tipo de acabado visto.*
- *Cierres vítreos autoportantes de fábrica (pavés o moldeados), o vidrio sobre marco, con la resistencia idónea a su dimensión y a las solicitacións previstas.*

*Los materiales no incluidos o referenciados en el presente apartado como permitidos se consideran prohibidos y, por lo tanto las medianeiras permanentes que los empleen se deberán reformar en los plazos que se señalan, para ajustar sus materiales de acabado al especificado en el presente apartado.*

*Se prohíben expresamente todos los materiales inadecuados cara su empleo al exterior o como materiales vistos en paramentos verticales que van a quedar rematados de manera permanente, o con deficientes posibilidades de ancoraxe.*

### **2. Medianeiras temporales.**

- *Plazos.*

*En función de los niveles de prioridad que se habían definido el Ayuntamiento podrá establecer unos límites temporales para su resolución constructiva.*

- *Soluciones constructivas a emplear.*

*Serán admisibles todas las soluciones constructivas especificadas para las medianeiras permanentes, excepto aquellas tendentes a su transformación en fachadas.*

*Dado el carácter temporal de la solución constructiva empleada en la medianeira, se podrán eliminar alguna de las condiciones establecidas para las medianeiras permanentes citadas en el apartado anterior, tales como el acuerdo de materiales y composición con las fachadas del edificio, que no deben ser tan estrictas, pues no se trata de acabados*

definitivos. La única condición que se establecerá sobre las soluciones constructivas será su condición de seguridad y de estanquidade frente a los agentes atmosféricos y al empleo de materiales permitidos.

- **Materiales permitidos y prohibidos.**

Se permitirán todos aquellos materiales que sean acomodados para su empleo en el exterior de los edificios, esto es, en las condiciones de seguridad necesaria (para que no se produzcan desprendimientos de materiales) y de estanquidade precisa, frente a los agentes atmosféricos, por lo tanto, se permitirán todos los materiales que se admitían para las medianeiras permanentes, y además los siguientes:

- Placas de fibras (no se permitirá el fibrocemento o los materiales plásticos) de onda pequeña, debidamente coloradas de suerte que no desentonen excesivamente del resto del edificio y de su contorno.
- Revestimientos cerámicos (plaqueta, gresite, etc) siempre que se pueda garantizar su fijación segura y duradeira al paramento.

Los materiales no incluidos o referenciados en el presente apartado como permitidos se consideran prohibidos y, por lo tanto las medianeiras temporales que los empleen se deberán reformar en los plazos que se señalen, para ajustar sus materiales de acabado al especificado en el presente apartado.

Se prohíben expresamente todos los materiales desaxeitados cara su empleo al exterior o como materiales vistos en paramentos verticales (toda vez que no se trata de acabados permanentes, aunque en algunos casos se puedan transformar en tales por mantenerse valeira o sin completar la edificación prevista o permitida en la parcela contigua durante muchos años), o con deficientes posibilidades de ancoraxe.

### **3. Medianeiras indeterminadas.**

Si no son ocultadas en un plazo de 4 años, desde que el Ayuntamiento apruebe el catálogo definitivo de este tipo de medianeiras, las clasificadas como indeterminadas pasarán a regularse como se habían sido permanentes, aplicándoles el especificado para este grupo de medianeiras en la presente normativa.

#### **4.7.8.2. Prevención de nuevas medianeiras.**

Las presentes condiciones serán de aplicación a todos los proyectos de edificación redactados en cualquiera de las ordenanzas de edificación en altura (más de 2 plantas totales) del suelo urbano clasificado como tal en el IOP de Verín, en cualquiera de los núcleos urbanos definidos en el planeamiento. En los casos en que se demuestre efectivamente la posibilidad de creación de una nueva medianeira, se aplicará íntegramente la presente ordenanza.

El fin de poder controlar el proceso desde el principio, será necesario que en todos los proyectos de edificación en altura, que se vayan a construir arrimados al linde de la parcela, se justifique se se van a crear nuevas medianeiras, mediante planos esquemáticos de plantas y alzados en los que se representen las edificaciones actuales en las parcelas vecinas junto a la edificación que se proponen, así como el volumen permitido en la parcela vecina (en caso de que esta aún no consiga su máximo volumen permitido), segundo el planeamiento de aplicación.

En caso de que se vaya a crear una nueva medianeira de más de una planta de altura (3 m.), se determinará en función del régimen urbanístico aplicable a la parcela vecina, si se trata de una medianeira temporal, permanente o indeterminada, segundo la definición que la ese respeto se contiene en el presente IOP.

Se justificará en consecuencia el cumplimiento del régimen y las condiciones aplicables a la/s medianeira/s en tela de juicio, que en el presente apartado se especifican para cada uno de los diferentes tipos de medianeiras.

El Ayuntamiento comprobará en el proyecto, previamente a la concesión de licencia, la veracidad de los datos contenidos en el proyecto a este respecto y, ratificará en el acuerdo de concesión de licencia, las medidas a tomar en las medianeiras previstas en el proyecto.

Se establece un régimen distinto para cada uno de los tres tipos de medianeiras definidos, que se regulan en los apartados siguientes:

#### **Medianeiras permanentes**

Si la medianeira que se va a crear resulta ser permanente, se tratará por todos los medios como alternativa prioritaria a modificación de la configuración volumétrica en esa parte de la edificación, de suerte que se pueda retrasar ese



*paramento de la límite de la parcela para convertirlo en una fachada, remodelando ese volumen mediante un estudio de detalle o instrumento similar, que sin aumentar la altura máxima permitida en el edificio, permita esa transformación de la configuración edificatoria sin pérdida de volumen o superficie construible.*

*Si no son posibles estas soluciones (se deberá justificar axeitadamente esa imposibilidade) se aplicarán los paramentos de las medianeiras resultantes a las condiciones establecidas para las soluciones constructivas y los materiales a emplear en las medianeiras permanentes existentes.*

#### **Medianeiras temporales**

*Si la medianeira que se va a crear resulta ser temporal, se le aplicarán las condiciones establecidas para las soluciones constructivas y los materiales a emplear en las medianeiras temporales existentes.*

#### **Medianeiras indeterminadas**

*Si la medianeira que se va a crear resulta ser indeterminada, se le aplicarán las condiciones establecidas para las soluciones constructivas y los materiales a emplear en las medianeiras permanentes existentes.*

*En caso de que la indeterminación sea deber a situarse en el vecino de un equipamiento en cuya parcela y en esa zona concreta no exista aun edificación, se tratará de modificar la configuración volumétrica de la edificación pretendida en esa parte de parcela, el fin de poder retrasar el paramento y poder transformarlo en una fachada más del edificio, remodelando el volumen permitido mediante un estudio de detalle o instrumento similar que permita esa transformación sin pérdida de volumen o superficie construible.*

#### **4.7.8.3. Posibilidades excepcionales de ocultación de medianeiras existentes.**

*Las presentes condiciones serán de aplicación con carácter excepcional a los proyectos de edificación redactados en cualquiera de las ordenanzas de edificación en altura (más de 2 plantas totales) del suelo urbano clasificado como tal en el IOP de Verín, en cualquiera de los núcleos urbanos definidos en el planeamiento.*

*En los casos excepcionales en que en el vecino de una parcela (en la que se pretenda edificar o aumentar el volumen construido segundo el permitido en el IOP) exista una medianeira de un edificio construido antes de la aprobación del presente IOP con licencia (y ajustado la ella) que sobrepase de las plantas o de la altura en m. permitidas en el presente IOP en esa zona (o en zonas de cambio de altura), y siempre que las ordenanzas del IOP permitan una nueva edificación arrimada a la esa medianeira existente, se podrá reorganizar (sin aumentar volumen máximo permitido) la edificabilidad permitida en el espacio bajo cubierta en el edificio autorizable en la parcela vecina, mediante un Estudio de Detalle con el objetivo de concentrar el volumen en la zona de arrimado la esa medianeira para reducir su impacto, mediante lo aumento como máximo de una planta a respeto de la máxima permitida en el IOP en esa zona, a los exclusivos efectos de ocultar esa medianeira existente total o parcialmente (en función de las limitaciones establecidas en el presente artículo y de la diferencia de altura de esa medianeira a respecto del límite del IOP).*

*En los ámbitos de protección de elementos catalogados y del Camino de Santiago, no se permitirá el aumento de volumen, ni de numero de plantas permitidas para tapar medianeiras vistas de edificios falra de ordenación derivada de la aprobación del IOP.*

#### **4.7.9. ORDENANZA DE ATENUACIÓN Y ELIMINACIÓN DE IMPACTOS.**

*Podrán elaborarse disposiciones encaminadas a la atenuación o eliminación de impactos. Dichas disposiciones u ordenanzas serán aplicables la toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.*

*En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (rebocado, colores y texturas), podrá efectuarse el relevo de elementos de diseño inadecuados (reixas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo la cubiertas, medianeiras chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.*

*En esta orden de cosas, se introducirán elementos vexetais u otro tipo de barreras visuais que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.*

*Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.*

#### 4.7.10. PROTECCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES Y CONDICIONES TIPOLÓGICAS.

*La protección y las condiciones de las tipologías edificatorias se aplicarán conforme a las condiciones que se hizo para cada clase de suelo y ordenanza particular y las presentes condiciones tipológicas, así como las condiciones paisajísticas del Título V de la normativa, habida cuenta las limitaciones que la LSG establece para el suelo de núcleo rural (artículo 24), así como las Normas de aplicación directa recogidas en el Título III de la dicha Ley.*

*El Catálogo de elementos que se recoge en el Título VIII de la presente Normativa contempla complementariamente las protecciones específicas sobre los elementos singulares catalogados.*

##### 4.7.10.1. Condiciones y parámetros referenciais del contorno mediato.

###### 1. Patrones constructivos propios.

*El hecho constructivo individual no pode ser un acto desleigado del hecho constructivo colectivo y del paisaje heredado.*

*De ahí que las nuevas construcciones en estas zonas ya consolidadas por la edificación tienen que armonizar no sólo con las preexistencias del propio terreno, sino también con aquellas que se sitúan fuera; y tanto con los patrones arquitectónicos propios de la arquitectura de la zona, que utiliza elementos constructivos depurados, tales como balaustradas, corredores, solainas, galerías, chimeneas, veletas, canzorros, patíns, peitorís, portadaires, portales, pórticos, soportales, barandas; como se integran en la estructura de la entidad poboacional primitiva (núcleos rurais) o en la del territorio, estructuras que vienen determinadas por las relaciones establecidas entre ese tipo de objetos y superobjetos espaciales de distinta significación (pongamos por caso, todo tipo de fincas o cerramientos, caminos o cualquier caste de infraestructuras productivas), mas también, construcciones adjetivas y complementarias de toda caste.*

###### 2. Condicionantes paisajísticas.

*Las nuevas construcciones deben armonizar con el paisaje de la zona. Para esto, las formas y colorido, así como la propia instalación deben procurar esa armonía. Como regla general, la edificación deberá disponer de los colores apuntados de tonos claros, pardos y grises en los paramentos verticales y colores ocres (tella) en las cubiertas. La parcela debe mostrar los colores de la vexetación propia de cada jornada del año.*

*Amáis de eso, la propia ordenación ya procura que las nuevas edificaciones se localicen nos primitivos lugares, aldeas, rueiros, y casais.*

*Los casos de afastamento de la regla deben tener una justificación, que pode ir desde la existencia de nuevos usos, difícilmente acomodable a las preexistencias -pero permitidos- o, incluso, al diseño que busca contrastes idóneos en una labor creativa y no con imitaciones absurdas o malos aprendizajes de arquitecturas ajenas.*

##### 4.7.10.2. Regulación de los parámetros tipológicos exteriores.

*La regulación del presente apartado será de aplicación sólo en los núcleos rurais (a no ser que se citen expresamente en algunos apartados concretos otras situaciones o clases de suelo).*

###### 1. Tipologías.

*Las características tipológicas de la edificación en los núcleos rurais deberán ser congruentes con las tipologías rurais tradicionales de su contorno en el que se refiere a volumen, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de los huecos, cubiertas, materiales, colores, me las fuere constructivas, cierres de parcela, etc., el fin de mantener las condiciones ambientales y la morfología del contorno. La dimensión de la edificación en planta se establece en la ordenanza correspondiente. Por regla general, y a cara descubierta a armonizar con las tipologías dominantes en Verín, se aconsejan las plantas regulares, bien cuadradas, bien rectangulares. En este último caso el lado largo no debería ser menor de 1,3 veces a longitud del lado corto.*

###### 2. Altura máxima.

*Se establece en la ordenanza correspondiente, o nos planos de ordenación, expresada en número de plantas, siendo su conversión en metros a que figura en el apartado 2º del artículo 4.3.4 de la presente Normativa urbanística.*

### 3. Dimensiones en planta.

Para las edificaciones a enclavar en zona de Edificación Intensiva, se reflejan en las ordenanzas específicas y nos Planos de Ordenación.

Para las viviendas unifamiliares se recomiendan las plantas regulares, aconsejándose las formas rectangulares o cuadradas para el cuerpo principal.

### 4. Fachadas.

Todos los paramentos de las edificaciones (para el caso concreto de las medianeiras y otros paramentos construidos sobre las lindes de las parcelas se establecen condiciones concretas en el artículo 4.7.8 y en el presente artículo de la normativa) deberán tratarse con acabados propios de las fachadas (incluso en el caso de edificios que no vayan a tener un uso inmediato en locales de la planta baja), segundo las condiciones que se recogen en el presente apartado:

- Se aconseja el uso de la piedra de la zona en cualquiera de sus fábricas o el ladrillo enfuscado, enlucido y pintado. Se desaconseja el uso de aplacados en general y se prohíben los de granitos pulidos, por atentar contra de la textura que, en general, presentan los edificios de Verín .
- Se prohíbe igual el empleo de aplacados o alicatados de cualquiera otro material, y el empleo de fábricas de materiales cerámicos sin revestir.
- Se prohíbe totalmente el uso de bloques prefabricados, excepto para los usos industriales y agropecuarios, en los que se permitirá se tiene la calidad suficiente (tipo split o semejantes) como para garantizar las exigencias establecidas en las condiciones de este uso y por las del ambiente en el que se insiren, o sinón, tendrán que revestirse obrigatorimente. El revestimiento de este material será obligado siempre en los ámbitos de protección de bienes del patrimonio cultural o del Camino de Santiago.
- La carpintería exterior será obrigatorimente de madera pintada en las obras de restauración de las viviendas con una vejez superior a los 60 años y cuyos paramentos exteriores en todo o en parte, sean de piedra. En el resto, se recomienda este material aunque se permitan otros. Cuando sea de otro material, la carpintería exterior tendrá que se pintar, lacar o corear por cualquier procedimiento. Se prohíbe el aluminio en su color natural en cualquier elemento de fachada. En los núcleos rurais se aceptará sólo el empleo de madera o aluminio lacado en colores acuerdes con el medio y las edificaciones tradicionales de la zona en la que se insiren.

Los paramentos de materiales que sea preciso pintar pueden hacerse con cualquiera de los colores tradicionalmente usadas por los habitantes de Verín . Otro tanto cabe afirmar de la carpintería exterior. Se aconsejan los verdes, ocre, blancos, rubios y azules.

Se recomienda que el dimensionado de los huecos exteriores esté presidido por criterios de racionalidad y normalización, para que su tratamiento y disposición en las fachadas ayude a una equilibrada composición de las mismas.

Los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular. Mas en este caso, el lado vertical -xamba- deberá ser siempre más largo con el horizontal -lintel-. Cuando se pretenda obtener un hueco rectangular de mayor longitud en el sentido horizontal (excepto en el caso de los núcleos rurais tradicionales, en que no se podrán conseguir huecos de esta proporción en ningún caso, mas también será aplicable esta limitación en el caso de los edificios catalogados -a no ser que los huecos de esta proporción sean inherentes a tipología original del edificio-), tendrá que ser como resultado de xustapoñer dos o más huecos cuadrados o acusadamente verticales, debiendo quedar constancia de estas proporciones en la división general primaria de la carpintería. No se fijan proporciones para los huecos de las puertas, ni para las ventanas en los casos concretos en que la altura de fachada disponible es muy limitada (como por ejemplo en los sotos).

### 5. Paredes medianeiras.

En cualquier clase de suelo, las paredes medianeiras que queden o vayan a quedar a cielo abierto (en el momento de realizarse la construcción o una vez rematada esta), deberán tratarse con materiales de cerramento, con textura y color que estén en concordancia con los empleados en la fachada (y para edificios en cualquiera caso deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4.7.8 de la presente normativa). Cuando menos irán enfuscadas y pintadas.

### 6. Cuerpos volados.

1. Sólo se permitirán los cuerpos volados siguientes:

- la) **Abiertos:** balcones que delimiten un volumen abierto al exterior por alguna de sus caras o parte de las mismas.

b) **Acristalados:** *Saintes cerrados en los que los elementos de cierre estén constituidos, como yínimo, por un 60 % de superficie acristalada. Se recomiendan las galerías y miradoiros y se desaconsejan los muros-cortina.*

c) **Aleiros, cornixas, etc.**

2. No se permitirán los vuelos compactos.

3. A efectos de computo de edificabilidad estos tipos contabilizarán de la siguiente manera:

la) Abiertos: 1/4 de su superficie.

b) Acristalados tipo galería o miradoiro: 1/3 de su superficie.

c) Acristalados tipo muro-cortina: 100 %.

4. *Materiales de los cuerpos volados: Para el entramado resistente de galerías, miradoiros, etc. se recomienda la madera mas también se autorizan otros materiales, tales como el hierro, aluminio, formigón prefabricado...; en cualquiera caso, tienen que ser pintados, lacados o coreados merced la cualquier producto o sistema, prohibiéndose la madera barnizada y el aluminio en su color natural.*

5. *Los materiales de los antepeitos para los balcones, solainas o corredores podrán ser de piedra, ladrillo revestido y pintado y materiales semejantes. Las barandas podrán ser de madera, hierro o hierro fundido. En caso de que se empleen otros materiales tendrán que ser pintados tal y como si dijo en el parágrafo anterior para las galerías.*

6. *En todo caso en las viviendas se cumplirá el establecido en las NHV.*

#### **7. Entrantes.**

1. *En Planta baja se permiten los siguientes tipos:*

- *Pórticos o soportales paralelos a la línea de fachada.*
- *Pasadizos perpendiculares u oblicuos (con ángulo superior a 60º verbo de la línea de fachada).*

2. *Tirando por lo alto de la Planta baja sólo se permiten terrazas cubiertas.*

3. *En todo caso en las viviendas se cumplirá el establecido en las NHV.*

#### **8. Cubiertas de la edificación.**

*Solamente se autorizarán cubiertas a una, dos y cuatro aguas para los edificios exentos y la una, dos, tres o cuatro aguas para los arrimados, excepto en el supuesto de que en la Ordenanza específica se permita la construcción de cubiertas planas.*

*Los faldróns tendrán que ser de igual pendiente y tendrán que se encontrar, siempre que la aplicación de la ordenanza lo permita, en una línea -cumieira- o en un punto -cumbre-.*

*Se recomienda el empleo de cualquier tipo de tella de barro cocido cómo material de cubrición. Para poder autorizar el empleo de otros materiales de cubrición se tendrá que demostrar su necesidad constructiva y/o el carácter emblemático -individualizado- de la edificación.*

*Se autoriza la construcción de lucernarios, claraboias o ventanas fijas y practicábeis sobre de la cubierta, siempre y cuando no troquen la pendiente de la misma, aunque se sitúen en distinto nivel al del resto de la cubierta.*

*Las salidas de humos o ventilacións forzadas deberán ser tratadas como acontecía en la arquitectura tradicional:*

la) *la base de volúmenes potentes, hechos con el incluso material que lo de las fachadas;*

b) *la base de elementos metálicos ligeros y móviles, tipo veletas.*

*Todos los elementos que sobresalgan del plano de las cubiertas deberán ficar inscritos dentro la pendiente máxima de 45º y no sobrepasar la altura máxima de la cubierta permitida, excepto los elementos permitidos.*

*El volumen existente entre la cara superior del último forjado y la línea de cumieira o punto de cumbre se podrá aprovechar, en parte, para usos habitables o los compatibles con la vivienda, siempre que no se prohíba en la Ordenanza específica correspondiente.*

#### **9. Aleros, cornixas y aleiros .**

*En el final de las fachadas primará la limpieza compositiva y sinxeleza constructiva, pudiendo completarse con aleros, cornixas o con otros elementos que deberán justificarse en la composición de la misma, acuerde con la configuración del edificio y con los*

edificios de su contorno, pero deberá optarse preferentemente por las tipoloxías tradicionales dieras elementos en la zona, y deberán cumplir con el fijado en las Ordenanzas Generales de volumen.

- Los aleros se permitirán solamente como prolongación del elemento cubierta o como conjunto compuesto con el peitoril, con un vuelo máximo de 50 cm. medidos horizontalmente desde lo plano de fachada en el caso de fachadas (o fracción de ellas) sin galerías, miradoiros o solainas y contado desde lo plano de su cerramento en el caso de edificacións que cuenten con alguno de estos dos elementos tipolóxicos.
- En el caso de situarse vecino con un edificio catalogado o con una vivienda tradicional, la dimensión del vuelo de aleros, cornixas y aleiros, guardando las magnitudes máximas permitidas, había ajustadonse a su respeto, y su diseño atenderá a criterios de sinxeleza, veracidade construtiva y coherencia formal y de dimensión con el catalogado o tradicional.
- Serán preferentemente de madera, prolongando la estructura de cubierta, permitiéndose también los elementos de cantería o fábrica enfuscada y pintada. Se prohíben los materiales imitación de otros, si son enfuscados se pintarán del color del resto de los reléeos, si son de madera, irán pintadas del color de las ventanas o de la galería. En edificios catalogados o de tipoloxía tradicional, de existir aleros ligados a cornixas o sobre aleros deberán conservar su configuración original y no podrán peraltarse ni cubrirse con tellas, o que estas, de existir previamente, sean colocadas con una disposición distinta a la original.

#### **4.7.10.3. Regulación de los parámetros tipolóxicos interiores.**

La regulación del presente apartado será de aplicación sólo en los núcleos rurais (a no ser que se citen expresamente en algunos apartados concretos otras situaciones o clases de suelo).

##### **1. Planta y altura libre de planta.**

En las Ordenanzas Generales se define la altura libre de cada tipo de planta, tanto de las que se sitúan por debajo de la rasante, como las que se sitúan en la rasante o tirando por lo alto de ella.

##### **2. Portales.**

Los huecos de entrada de portal no tendrán menos de 1,30 metros de luz. Esta exigencia no se tendrá en cuenta en las obras de rehabilitación en caso de que el hueco de portal tenga menos anchura.

En todo caso en las viviendas serán de aplicación las disposiciones recogidas en las NHV.

##### **3. Escaleras.**

En los edificios que acojan vivienda colectiva y/o plurifamiliar, las escaleras tendrán que ser obrigatoriaamente interiores.

En aquellos otros que se dediquen la vivienda unifamiliar se permitirán también las escaleras exteriores, siempre que desemboquen en patín, corredor o solaina; y sólo para el supuesto de que esté cerrado el espacio, situado debajo de la misma por medio de paramentos verticales situados en su proyección. Esta regla excepcionalizarse cuando los escalones sean de piedra, permitiéndose por tanto su inserimento en los muros de la edificación.

Para los materiales usados en las escaleras exteriores regirá todo el dicho sobre materiales de cerramento y carpintería.

Amáis del anterior se disponen:

- Las escaleras podrán tener tramos rectos o curvos.
- Se permitirá la luz y ventilación cenital a la caja de escaleras por medio de lucernarios.
- La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.
- El ojo tendrá una anchura mínima de 0,25 m.

En todo caso serán de aplicación las disposiciones recogidas tanto en el CTE cómo en las NHV en las viviendas.

#### **4.7.10.4. Edificios dedicados la otros usos.**

Los edificios para usos que no estén vinculados directamente con las zonas y usos residenciais: industrial, almacenes e instalaciones agrícolas y gandeiras de 2ª Categoría, podrán construirse con cualquiera material consistente; pero en caso de



*que sea ladrillo o bloques de formigón prefabricados, será obligatorio enfuscalos y/o encintalos exteriormente, excepto si se trata de bloques de acabado de calidad, construidos para estos fines.*

*En caso de que estos edificios se vayan a situar en los núcleos rurais (en caso de que estuvieran permitidos por las ordenanzas correspondientes) deberán adaptarse en cualquiera caso al dispuesto para las condiciones de materiales, tipoloxías, fachadas y cubiertas especificadas en el capítulo 4.7.10 para los núcleos rurais, toda vez que se se precisa superar el volumen máximo de las edificacións tradicionales existentes en el contorno deberá descomponerse en dos o más volúmenes interconexiónados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipoloxías propias de en medio en el que se insiren.*

#### **4.7.10.5. Conservación, reforma o ampliación de construcciones de interés, ya existentes.**

*Para autorizar cualquier actuación tendente a conservar, reformar o ampliar edificios o construcciones tradicionales de cualquier tipo que se sitúen en los núcleos rurais, o bien en el catálogo correspondiente de bienes de interés cultural o cualquiera otro nivel protector, los proyectos que las amparen tendrán que ajustarse, además de cumplir con el resto de la normativa edificatoria, a los siguientes criterios:*

- la. **Conservación.** Demostrar, previo estudio detallado en el que figuren Memoria, Planos y Fotografías que los materiales, colores y técnicas construtivas serán análogos a los existentes.*
- b. **Reforma.** Demostrar previo estudio detallado, en el que figurarán Memoria, Planos y Fotografías, que la reforma no afecta a aspectos tipolóxicos ni compositivos esenciales y que los materiales, colores y técnicas construtivas serán semejantes a los de las edificacións existentes y/o compatibles, desde el punto de vista funcional y formal, con ellos y con el contorno en el que la dicha reforma se pretende.*
- c. **Ampliación.** Demostrar, previo estudio detallado en el que figurarán Memoria, Planos y Fotografías, que la ampliación no desvirtúa la edificación existente o su contorno y que es compatible con aquellos desde el punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico y paisaxístico, bien por mímese, bien por contrapunto, cuidando y valorando con precisión en cada caso los materiales, técnicas y colores empleados.*

#### **4.7.10.6. Condiciones especiales para equipamentos comunitarios en los núcleos rurais.**

*Se podrán autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando respuesta a los parámetros formales actuales y a las condiciones medioambientais del asentamento en el que se localizan, no cumplan las condiciones mencionadas para los núcleos rurais en el presente capítulo de condiciones tipolóxicas generales de las construcciones. Será posible a fragmentación de este volumen en varios interconexiónados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipoloxías existentes con un aspecto que se asemeje a las agrupacións de las edificacións del lugar. En todo caso, se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.*



#### **4.8. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

##### **4.8.1. CONCEPTO Y REGULACIÓN DE LOS USOS.**

- 1. El IOP regula los usos y las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones segundo las actividades que puedan desarrollarse en ellos.*
- 2. Nos terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado a regulación se realiza de forma pormenorizada a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.*
- 3. Para el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano No consolidado, en los que el IOP regula los usos Globales, el planeamiento que contenga la Ordenación Detallada desarrollará dichos Usos ajustándose a la regulación que a continuación se establece en la presente Regulación de usos, por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.*
- 4. En razón de la particularidad de algunos Usos, no asimilable directamente a las condiciones propias de zonas de Ordenanza, la presente Regulación de usos incluye condiciones específicas de aprovechamiento o de edificación para los mismos.*

##### **4.8.2. APLICACIÓN.**

*1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación:*

- A las áreas reguladas por las ordenanzas particulares del IOP o de los planeamientos específicos, en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos establece el IOP,*
- A las áreas de planeamiento de desarrollo, pudiendo contener todos ellos, si es el caso, determinaciones que no desvirtúen los preceptos de la presente Regulación de usos.*

*Las áreas de planeamiento incorporado se deberán adaptar, en su interpretación, a los criterios de la presente Regulación de usos, no obstante, en el caso de los Planes Especiais de Protección se estará al dispuesto nos respectivos Planes Especiales. habían Prevalecido las normas contenidas en este plan cuando sean más restrictivas que las contenidas en los Planes Especiales de protección aprobados con anterioridade su entrada en vigor.*

*2. Serán de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas en la regulación vixente. Cualquier que fuera su uso, todas las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la LASB y la DAEP (y el RASB,, la OAEP y todas las demás disposiciones que las desarrollen).*

*3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, excepto en caso de que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en la presente Regulación de usos. Aún en los casos de relevo de usos, en edificaciones existentes no serán aplicables las alturas libres de los locales asignadas por razón del uso, pero no se permitirán obras en usos residenciales en edificaciones con una altura inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros de altura libre, ni usos comerciales con una altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.*

*Serán, no obstante, de aplicación en las obras de los edificios en que, polo nivel de intervención, sea oportuna, y posible, la exigencia de su cumplimiento general del régimen de usos.*

*4. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas condiciones generales de Seguridad e Hixiene en el trabajo, que deberán ser verificadas polos organismos competentes en el momento oportuno.*

*5. Las reservas de plazas de aparcadoiro por razón de los usos no serán esixibles en los casos en los que se proyecten obras en los edificios que no sean de Reestruturación General o Total.*

*6. Se deberán tener en cuenta todas las normas aplicables en función de la entrada en vigor del CTE y de las NHV.*

*7. Todas las actividades deberán justificar el cumplimiento de las condiciones de salubridade que le sean exigidas por la normativa general o sectorial aplicable, con carácter previo a su autorización o a la concesión de la preceptiva licencia. En concreto, en aquellas actividades en las que se prevea la emisión a la red de saneamento de grasas o sólidos de cualquiera caste, deberán disponer las arquetas separadoras de grasas y sólidos que sean precisas (si no se establecen condiciones concretas la este respeto*

en la regulación general del uso correspondiente), antes de la arqueta exterior al edificio de atacada a la red de sumidoiros municipal, y deberán garantizar el vaciado de esas arquetas separadoras de grasas y sólidos con la periodicidad necesaria para la eliminación de esos verquidos no incorporables a la red de sumidoiros municipal.

8. Cuando en la presente regulación de usos se haga referencia a superficies de edificación y no se especifique la que tipo de superficie concreta se refiere, se entenderá referida a la útil.

#### 4.8.3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

1. En los bienes incluidos en el Catálogo del presente IOP tan sólo se permitirán obras tendentes a su conservación y puesta en valor. En consecuencia, su uso quedará subordinado a la que no se pongan en peligro los valores que le son propios. Cualquier intervención que se pretenda realizar en los bienes que se encuentran incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, requerirán la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Las obras autorizables en función de la clasificación del suelo en los contornos o áreas de protección de los bienes que integran el Catálogo del presente IOP, quedarán cauteladas por la autorización previa del organismo competente de la Consejería de Cultura y Turismo en el que a los usos se refiere, siempre y cuando dichos bienes estén además incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia. En su caso, la Consejería de Cultura y Turismo determinará las condiciones físicas (estéticas y volumétricas) que deben ser requeridas a las construcciones y usos para garantizar su armonización con las características o valores de los bienes a proteger.

#### 4.8.4. EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO.

Para los efectos de la aplicación de las regulaciones de usos, se considera edificio con uso exclusivo aquel en el que todos los locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el incluso uso.

En caso de que el régimen de compatibilidades de la Ordenanza o la particular del planeamiento correspondiente del IOP admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

En aquellas ordenanzas en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible a mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Todo el anterior debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios de distintos locales del edificio, sin que este pierda a cuyo objeto su carácter de exclusividad.

#### 4.8.5. DIFERENTES USOS EN UN INCLUSO EDIFICIO.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueran de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

3. Cuando en las Ordenanzas de zona o las ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando se admitan distintos usos en el incluso edificio, cada local deberá tener el tipo de acceso (directamente desde lo exterior o desde espacios comunes o compartidos por varios usos) que corresponda segundo las condiciones generales del uso específico de ese local y la normativa sectorial que sea de aplicación, habida cuenta las limitaciones que puedan derivarse de su contigüidad a otros usos. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio en plantas situadas sobre viviendas.

5. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea cómo nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, los locales deberán tener acceso compartido o independiente desde lo exterior, no tener que correspondan por razón del uso, o



*estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio en plantas situadas sobre viviendas.*

*Las clases de uso de Terciario-Oficinas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se localicen.*

#### 4.8.6. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

*1. A efectos de estas Normas Urbanísticas y de las que se incluyan en los planeamientos que contengan la Ordenación Detallada de ámbitos o sectores, se establecen las siguientes clases de usos:*

*- Segundo su grado de pormenorización:*

##### 1.1. USOS PORMENORIZADOS

##### 1.2. USOS GLOBALES

*- Segundo su estado:*

##### 2.1. USOS EXISTENTES

##### 2.2. USOS PROPUESTOS

*- Segundo su régimen de relación:*

##### 3.1. USOS CARACTERÍSTICOS

##### 3.2. USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS

##### 3.3. USOS ASOCIADOS

##### 3.4. USOS TOLERADOS

##### 3.5. USOS PERMITIDOS

##### 3.6. USOS TEMPORALES Y PROVISIONAIS

##### 3.7. USOS PROHIBIDOS

*- Segundo su titularidad, tenencia o aprovechamiento:*

##### 4.1. USOS PÚBLICOS

##### 4.2. USOS PERSONALES

*- PRIVATIVOS*

*- COLECTIVOS*

*- Segundo su correspondencia con el planeamiento:*

##### 5.1. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

##### 5.2. USOS FUERA DE ORDENANZAS

#### 4.8.6.1. Usos Pormenorizados.

*1. Están constituidos polo nivel más desagregado de actividad o situación de la misma, recogido en estas Normas Urbanísticas. Se corresponden con los que se recogen como constituintes de las Categorías pormenorizadas en el Artículo 4.8.7 y constituyen la base de la asignación de Usos en el Suelo Urbano Consolidado recogidos en las Ordenanzas, así como los que se contemplen en los planeamientos que contengan la Ordenación Detallada, bien sea el propio IOP, o los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen Ámbitos de Suelo Urbano No consolidado. Definen de forma detallada, junto con las categorías, la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas.*

*2. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un incluso terreno o edificio, segundo las características de su definición y las condiciones de compatibilidad establecidas.*

*Serán de aplicación en la totalidad del suelo del ámbito del IOP, con independencia de cal sea la clasificación del incluso.*

3. *La asignación de un uso pormenorizado a un terreno regula:*

- la) La que usos pode destinarse la nueva edificación, la teor del dispuesto para cada uno de ellos.*
- b) El régimen de relevo o continuidad de usos en edificios existentes o construidos en el futuro.*

**4.8.6.2. Usos Globales.**

*1. Se forman por agregación o combinación de Usos Pormenorizados y son los asignados por el IOP la cada una de las diferentes zonas del Suelo Urbano No consolidado.*

*Esta asignación se efectúa con carácter excluyente y corresponderá a los Planes Especiales y Parciales a determinación de los Usos Pormenorizados que deben establecerse, elegidos entre los que se encuentran integrados en la formación del Uso Global.*

*2. Con el carácter de Usos Globales se consideran los siguientes (recogidos en el Artículo 4.8.7 con el número de orden 1, 2, 3, 4 y 5):*

- Residencial.*
- Hoteleiro.*
- Terciario-General.*
- Industrial.*
- Dotacional.*

*En algunas circunstancias podrán definirse cómo usos globales alguno de los recogidos en el artículo citado con los números de orden del 6 al 10.*

*El IOP pode establecer limitaciones porcentuais de algunos disteis usos, las cales deberán desarrollarse por desagregación en Usos Pormenorizados.*

**4.8.6.3. Usos Existentes.**

*Los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridade a la vigencia de este IOP tienen la calificación de uso existente y son aceptados o reconocidos segundo la regulación que se establece, en razón de su concordancia o discrepancia con los usos propuestos, así como las condiciones fijadas en el Artículo 4.8.2.*

**4.8.6.4. Usos Propuestos.**

*Los usos que el IOP asigna a las distintas zonas territoriais cualquier que sea su clasificación se consideran usos Propuestos para los efectos de estas Normas Urbanísticas, bien sean Pormenorizados o Globales.*

**4.8.6.5. Usos Característicos.**

*1. Son aquellos usos de implantación prioritaria en una determinada zona de Ordenanza, y con carácter de Uso Global, en ámbitos, sectores o áreas del territorio. Por tanto, será el mayoritario y servirá de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.*

*2. Cuando se refiera la un edificio, se considera cómo principal, y la superficie útil del incluso representa el mayor porcentaje respeto de la superficie útil total del edificio, sin contar la correspondiente a garaxe- aparcadoiro implantado por exigencias normativas.*

**4.8.6.6. Usos Compatibles y Complementarios.**

*1. Son aquellos que pueden coexistir con el uso principal o Característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.*

*2. Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se localiza.*



3. Para la situación disteis usos se consideran cómo preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquiera caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada la obras de nueva edificación o reestructuración general, o la obras en las que ponerlo su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza localizados en el edificio.

#### **4.8.6.7. Usos Asociados.**

1. Respecto a cualquier Uso Dotacional, sea Sistema General o Sistema Local, localizado en parcela de superficie igual o superior a dos (2) hectáreas, se consideran cómo usos asociados aquellos usos posibles, vinculados al uso principal, que contribuyan a su desarrollo, que quedarán integrados funcional y xuridicamente con aquel.

2. Estos Usos Asociados no podrán superar el cuarenta (40) por ciento de la superficie.

3. Tendrán carácter de Uso Asociado dentro de los Usos Dotacionais, Clase Sociocultural o Clase Deportivo, los usos terciarios o similares, que podrán ser utilizados en alquiler o concesión administrativa o cualquiera otro régimen que no vulnere la titularidade pública. No se admitirán los usos Residenciais.

#### **4.8.6.8. Usos Tolerados.**

1. Son usos tolerados los usos existentes que, no coincidiendo con el uso propuesto para esa zona, se correspondan con algún Uso Pormenorizado de los previstos en el Plan y no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

2. La condición de uso tolerado permitirá la realización de obras de ampliación o reforma, dentro de los límites establecidos para el nivel de uso pormenorizado al que pertenezca. En este supuesto, las obras deberán incluir, además, las necesarias para cumplir las especificaciones exigidas al uso correspondiente.

3. En todo caso los usos tolerados deberán adaptarse a las especificaciones aplicables al uso básico correspondiente, en un plazo máximo de cuatro años desde la aprobación del IOP. Esta condición no será aplicable al uso de vivienda.

4. La supresión de la actividad de un uso tolerado será causa de extinción del incluso, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido por otro uso que no sea de los característicos o compatibles.

#### **4.8.6.9. Usos Permitidos.**

Son usos directamente admitidos en alguna determinada zona de Ordenanza o ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir el uso principal o Característico en todo un edificio.

#### **4.8.6.10. Usos Temporales y Provisionais.**

1. Son usos que pueden ser permitidos pero sujetos la limitaciones específicas, como los siguientes:

la) Usos Temporales

b) Usos Provisionais.

2. Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado, revogables la voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

3. Dentro de los usos temporales se definen los usos esporádicos, que son aquellos que se pueden producir para un o más días, en espacios públicos o dotacionais, públicos o personales, abiertos o cubiertos, que deben estar sujetos a autorización. Podrán corresponder a usos culturales, de espectáculos, políticos o cualquier otros que empleen espacios o locales no específicamente destinados la estos usos.

4. Son usos provisionais los que, aun cuando puedan necesitar de obras o instalaciones, sin que hubieran de dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional, nos tener dispuestos polo artículo 89 de la LSG o disposición que la sustituya.

#### **4.8.6.11. Usos Prohibidos.**

1. Son usos prohibidos aquellos que no admiten las Normas Urbanísticas de este Plan, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los catálogos, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridade, moral o tranquilidad.

2. Su determinación como uso prohibido pode quedar establecida bien por la suya expresa definición en la zona de que se trate, o bien por la exclusión al quedar ausente en la relación de usos característicos, complementarios y compatibles en cada zona de ordenación o grado de la misma.

#### **4.8.6.12. Usos Públicos.**

1. Son usos públicos, para los efectos de estas Normas Urbanísticas y de las contenidas en los Planes que desarrollen el dispuesto en este IOP, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. En este último supuesto estarán sujetos a las limitaciones de los Usos Colectivos regulados en el siguiente.

2. Dentro de los públicos se comprenden, asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquiera otro título de ocupación.

#### **4.8.6.13. Usos Personales, Privativos o Colectivos.**

1. Son usos personales los que se realizan por particulares en bienes de propiedad personal y no están comprendidos en el apartado 2 del Artículo anterior. Tienen el carácter de usos privativos.

2. Dentro de los usos personales se consideran cómo usos colectivos aquellos de propiedad personal pero destinados al uso público o semipúblico, básicamente dotacional, y a los que se accede por la pertenezca la una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abonamento de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquiera uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aun cuando no haya sido recogido cómo uso propuesto. En consecuencia, para la supresión de un uso colectivo o su relevo por otro, cualquier que sea este, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, que podrá denegala en razón del interés general del mantenimiento de la actividad, o aplicar, si es el caso, la condición de relevo de usos dotacionais permitida polo Artículo 42.5 de la LSG.

#### **4.8.6.14. Usos Fuera de Ordenación.**

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes con total incompatibilidad con el Plan, entendiéndose por tales los que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

la) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por el IOP, o por el planeamiento que en el desarrollo del incluso pueda redactarse.

b) Estar afectado bien por otro uso propuesto de carácter Global o Pormenorizado, o bien por el trazado de viarios, Sistemas Locales o Generales, siempre segundo el planeamiento aplicable.

c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del incluso edificio de acuerdo con el regulado en estas Normas Urbanísticas.

d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de la actividad vulneren las posibles o admitidas en su localización o los niveles máximos regulados en esta Normativa, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridade, protección de en medio ambiente, moral o tranquilidad, y no puedan ser corregidos o adaptados para el cumplimiento de las condiciones esixibles.

y) Cuando se encuentren o se desarrollen o en un edificio que tenga la condición de fuera de ordenación segundo el artículo 3.4.8.1 de esta Normativa, o en los volúmenes del edificio sujetos al régimen de fuera de ordenación del grado 1º definido en el artículo 3.4.8.2 de esta Normativa.

2. Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en los puntos c) y d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de limitaciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la



*consideración de uso permitido o tolerado, y sólo en ese momento podrá concederse una nueva licencia de actividad para la misma.*

*El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación del Plan, con independencia de los plazos que puedan exigir las disposiciones estatales o autonómicas en la materia.*

*3. Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado segundo.*

*4. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide tanto la consecución de una nueva licencia de actividad como la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación (aunque la edificación no estuviera en fuera de ordenación o fuera de ordenanzas), pero sí admite las pequeñas reparaciones que exigiera la hixiene, ornato y conservación.*

*5. Los usos fuera de ordenación por razón de que el planeamiento aplicable haya asignado un uso propuesto de carácter dotacional a parcela o edificio en el que se desarrollan aquellos, además del expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los contengan. Estos usos podrán ser extinguidos polo Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años, en defecto de la aplicación de cualquiera otro sistema de actuación de acuerdo con la legislación aplicable.*

*6. Unos u otros usos posibles fuera de ordenación podrán mantener la su actividad, con los condicionantes ya expresados, incluso su regulación, expropiación o extinción.*

*7. No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios con catalogación integral o estrutural excepto los que lo estuvieran por los supuestos c) y d) del apartado 1 de este Artículo.*

*8. Asimismo, se excluye la posibilidad de fuera de ordenación la todas las viviendas existentes en el momento de aprobación del IOP, a menos de mantenerse incursas en las circunstancias la), b) o y) del apartado primero de este Artículo.*

#### **4.8.6.15. Usos Fuera de Ordenanza.**

*1. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los usos que sean solo parcialmente incompatibles con el Plan (por no cumplir todas las condiciones aplicables la ese uso que establece el IOP, pero sin llegar a considerarse totalmente incompatibles segundo el Artículo anterior 4.8.6.14).*

*2. Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenanzas cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto anterior pueda regularizar dicha circunstancia mediante la realización de modificaciones en las instalaciones o en los locales, o el establecimiento de limitaciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma del uso parcialmente incompatible, para adquirir, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado, y sólo en ese momento podrá concederse una nueva licencia de actividad para la misma.*

*3. En el caso de los usos comerciales, existentes en el momento de la aprobación del IOP, que no se ajusten a la regulación general por razón de las Categorías que se establecen para dichos usos por circunstancias de las condiciones de superficie, podrán permanecer con la actividad, mientras no haya transmisión de propiedad, debiendo proceder a la adaptación de sus instalaciones, si fuera preciso para ajuste del uso.*

*En estos supuestos podrán autorizarse obras de avance que incluyan la reordenación de espacios interiores del local, cambiando la relación entre superficies de acceso al público y de almacén. En instalaciones en edificio independiente, se podrán autorizar obras que incorporen a su superficie aquellos espacios que mejoren y regularicen las vías de acceso y evacuación existentes o permitan la generación de otros nuevos, sin que se produzca un incremento superior al quince (15) por ciento de la superficie del local y sala de ventas original.*

#### **4.8.7. ESTRUCTURA GENERAL DE USOS.**

*1. Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada de usos, cuyos contenidos se desarrollan en los capítulos posteriores de la presente Regulación de usos.*



## ESTRUCTURA DE USOS.

NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	Vivienda unifamiliar.
			2ª	Vivienda plurifamiliar.
		RESIDENCIA	3ª	Residencia Comunitaria (Mayores, Religiosos, Colegios Mayores o Residencias de Estudiantes) y Casas de Huéspedes (hasta 10 camas).
2	HOTELEIRO		1ª	Establecimientos con una superficie mayor de 500 m <sup>2</sup> o capacidad mayor a 20 plazas.
			2ª	Establecimientos con una superficie igual o inferior a 500 m <sup>2</sup> o capacidad igual o menor a 20 plazas.
			3ª	Establecimientos dedicados a turismo rural.
			4ª	Residencial móvil, campamentos de turismo . Cámping o acampada con instalaciones.
3	TERCIARIO GENERAL	COMERCIO	1ª	Edificios con má íes del 60% de su superficie total destinada a usos comerciales y el resto la otros usos excepto lo de vivienda.
			2ª	Locales comerciales en elpri meiro soto, semisoto y planta baja.
			3ª	Locales comerciales en corredores o galerías.
			4ª	Locales situados en edificacións existentes que no procedan del relevo de otros má íes grandes en el ámbito de Planes Especiales de Protección.
		OFICINAS	5ª	Actividades administrativas o burocráticas de carácter basicamente personal.
		RECREATIVO Y REUNIÓN	6ª	Locales donde se emita música (tales cómo discotecas, salas de conciertos, karaokes y semejantes) tanto en directo cómo reproducida.
			7ª	Locales situados en edificacións existentes que no procedan del relevo de otros más grandes en el ámbito de Planes Especiales de Protección.
			8ª	Espectáculos y actividades recreativas. (cines, teatros, circos, auditorios de conciertos, etc) Con asientos fijos.
			9ª	Todos los demás usos (bares, cafés, tabernas, pubs, restaurantes, sanas de juegos y semejantes).
4	INDUSTRIAL		1ª	Actividad compatibly con la vivienda en el incluso continente edificatorio.
			2ª	Actividad compatible con la vivienda en el interior de zonas de uso residencial.
			3ª	Actividad admitida en zonas mixtas con alto porcentaje de industria.
			4ª	Actividad no admitida al lado de la vivienda, pero sí limítrofe con otros usos industriales.



NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
5	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	1ª	Establecimientos con capacidad no mayor de 150 personas y con superficie igual o menor a los 150 m <sup>2</sup>
			2ª	Establecimientos con capacidad mayor de 150 personas y con superficie igual o menor a los 150 m <sup>2</sup>
		SOCIOCULTURAL	3ª	Centros culturales, museos, bibliotecas y auditorios.
			4ª	Salas o locales en bajos comerciales con fines culturales (Exposiciones, conferencias, etc)
		ASISTENCIAL	5ª	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva). Centros de día, guarderías, etc
			6ª	Centros de servicios sociales (con residencia colectiva). Residencia de mayores, centros de acogida infantil y adultos, desintoxicación, etc
		SANITARIO	7ª	Establecimientos sin internamento (titularidade pública o personal). Clínicas, ambulatorios, consultas, laboratorios, enfermerías, tratamientos.
			8ª	Establecimientos sanitarios con internamento (titularidade pública o personal). Hospitales, clínicas y sanatorios.
			9ª	Establecimientos veterinarios (titularidade pública o personal).
		DEPORTIVO	10ª	Locales destinados a la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física.
			11ª	Espacios y locales para la práctica deportiva al aire libre o bajo cubierta sin espectadores.
			12ª	Espacios y locales para la práctica deportiva al aire libre o bajo cubierta con espectadores
		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	13ª	Actividades administrativas o burocráticas de carácter público.
		RELIGIOSO	14ª	Locales y edificios destinados al culto.
		FUNERARIO	15ª	Velatorios
			16ª	Tanatorios
			17ª	Cementerios
		SERVICIOS PÚBLICOS	18ª	Abastecimiento alimentario
			19ª	Mantenimiento y limpieza municipal.
			20ª	Seguridad ciudadana.
			21ª	Defensa y Justicia
			22ª	Otros
			TURÍSTICO	23ª
6	GARAXE APARCADOIRO		1ª	Garaxe-aparcadoiro en planta baja, semisotos, sotos y segundos sotos.
			2ª	Garaxe-aparcadoiro en parcela interior, patios de cuarteirón y espacios libres privados.
			3ª	Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.
			4ª	Garaxe-aparcadoiro en edificio existente en el ámbito de Planes Especiales de Protección.
7	AGROPECUARIO		1ª	Espacios y construccions pequeños, independientes o anexos la otras construccions, tales como huertas, pequeños eixidos o "salidos", adegas, alprendes, cortes, hórreos, gallineros, pombais, palleiras, etc
			2ª	El resto de los espacios agrogandeiros, y forestais sin limitación de tamaño y las construccions aisladas dedicadas

NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
				<i>la este fin, tales cómo: silos, instalaciones gandeiras sin régimen de estabulación, etc</i>
8	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS			Áreas extractivas de los suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos y explotaciones de canteras.
9	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS. LIBRES-	1ª	Espacios libres públicos
		ZONAS. VERDES	2ª	Áreas axardinadas
			3ª	Áreas de juegos infantiles
			4ª	Parque urbano
			5ª	Espacios libres privado
		PROTECCIÓN	6ª	Protección de vías rodadas.
10	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS			Infraestructuras y servicios urbanísticos básicos.
11	TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN	RED VIARIA	1ª	Peonil
			2ª	Rodada de coexistencia
			3ª	Rodada de separación de tránsitos.
			4ª	Estacionamientos en la vía pública.
		SERVICIOS PÚBLICOS	5ª	Estaciones o Intercambiadores de modos de transporte
			6ª	Estaciones de servicio.
			7ª	Servicios del automóvil. Locales de mantenimiento, entretemo y limpieza de automóviles.
		CENTROS BÁSICOS	8ª	Centros básicos en el sistema de Transporte.



#### 4.8.8. USO RESIDENCIAL.

1. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.
2. Dentro del uso residencial, para los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

##### 4.8.8.1. Clase Vivienda.

###### 1. Definición.

Se define como vivienda todo edificio o parte de edificio destinado la residencia familiar.

###### 2. Clasificación.

Se distinguen dos categorías:

**Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar.** ES la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado la otro con acceso exclusivo e independiente desde la veía pública.

**Categoría 2ª: Vivienda plurifamiliar o colectiva.** ES la situada en edificio que comprende varias viviendas con acceso común desde la veía pública.

###### 3. Condiciones.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial atardecer de aplicación en obras de nueva edificación o de reestructuración general; en estos casos será esixible la altura mínima del uso. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que ponerlo nivel de intervención sea posible la exigencia de su cumplimiento. Todo íeslo sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que resulte de aplicación.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la LASB y del RASB que la desarrolla; de las NHV y el CTE (o normativas que las complementen o sustituyan); y todas aquellas que en cada momento hize las disposiciones de carácter general o sectorial que se aprueben.

3. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en el que concirne la condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que se regulen desde la Administración correspondiente.

##### 4.8.8.2. Clase residencia.

###### 1. Definición.

ES el uso que corresponde la aquellos edificios de servicio al público que se destinan la residencia comunitaria, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, los colegios mayores, etc.

###### 2. Clasificación.

**Categoría 3ª.** Residencia Comunitaria, de ancianos (sin servicios sociales externos), de religiosos, colegios mayores o residencias de estudiantes, etc. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de incluso diez (10) camas, considerándose tirando por lo alto de este límite como uso hoteleiro.

###### 3. Condiciones.

Las condiciones de edificación serán análogas a las de la Categoría 2ª Vivienda plurifamiliar o colectiva excepto que en la Zona de Ordenanza correspondiente o en un planeamiento de desarrollo se estableciera el contrario.

Complementariamente serán de aplicación las condiciones que correspondan al Uso Hoteleiro en sus Categorías 1ª y 2ª.

#### 4.8.8.3. Condiciones generales del uso de vivienda o residencial en relación las NHV.

Respeto del cumplimiento de las **determinacións del uso de vivienda** en las NHV, segundo disponen su art. 2, serán de aplicación para las viviendas de nueva construcción, así como las que se amplíen, renueven o rehabiliten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia. Todo íeslo sin perjuicio del dispuesto en los artículos de los capítulos 4, 5 y 6 de las NHV respecto de las excepcionalidades en su aplicación.

Por tanto, cuando en la presente normativa se determine que se aplicarán las condiciones de las NHV, se referirá la aplicación respectiva en cada clase o categoría de parámetro (y en su caso en las casuísticas particulares o posibles excepcionalidades), dependiendo del caso concreto en el que tengan que aplicarse esas condiciones de las NHV.

De cualquier manera, y dada la estructura organizativa de las NHV, que difiere de la necesaria para un IOP, trataremos de conjugar ambas para su correcta exposición si encon tradiciones normativas, y para íeslo recogemos en el siguiente cuadro el esquema organizativo de las NHV, haciendo hincapié (se señalan en negriña en el cuadro) en aquellos aspectos de mayor incidente urbanística en el que se refiere al IOP (que en algunos casos va a contener mayores exigencias o pormenorizacións que las NHV), y que por tanto se van a desarrollar más o establecer condiciones máies restrictivas en el IOP, y en el resto de los temas se realizará una simple remisión al establecido en las NHV en sus posibles variantes de aplicación.

	<b>Grupo de parámetros</b>
<b>La. VIVIENDA</b>	<b>I.La.1 Condiciones de diseño, calidad y sustentabilidade</b>
	<b>I.La.2 Condiciones espaciales</b>
	I.La.3 Condiciones dimensionais, funcionais y dotacionais
	<b>I.La.4 Dotación mínima de instalaciones en la vivienda</b>
	<b>I.La.5 Salubridade</b>
<b>B. EDIFICIO</b>	<b>I.B.1 Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior</b>
	I.B.2 Patios interiores
	<b>I.B.3 Espacios comunes</b>
	I.B.4 Rochos
	<b>I.B.5 Garaxes colectivos</b>
	<b>I.B.6 Dotación de instalaciones</b>

En los siguientes apartados se irán desarrollando las condiciones aplicables agrupadas en función de este esquema básico (vivienda y edificio).

#### 4.8.8.4. Condiciones de la vivienda en relación las NHV.

##### 4.8.8.4.1. Condiciones de diseño, calidad y sustentabilidade en las viviendas.

1. El esquema organizativo y las condiciones básicas normativas de la apartada I.La.1 del anexo de las NHV se considerarán de aplicación con carácter general en la presente normativa, con las matizacións que se añaden en los siguientes puntos del presente artículo.

2. En las edificacións tradicionales de los núcleos rurais, y en las edificacións catalogadas por este IOP, los parámetros relativos a sus dimensiones establecidas en este Capítulo podrán, xustificadamente, ser adaptados para ajustarlos a las singularidades de las mismas el fin de mantener o preservar, si es el caso, sus especiales características tipolóxicas. No obstante, todo íeslo se hará con la autorización del órgano competente de la Consejería de Cultura de la Junta de Galicia, en los casos en el que estén incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.

3. Con independencia del esixible cumplimiento de las NHV en sus variantes de aplicación ya comentadas, o disposiciones que la complementen o sustituyan, se consideran condiciones generales, para todas las Categorías, las siguientes:

### **La.- Vivienda exterior y seguridad.**

1. Toda nueva vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando tenga un frente exterior mínimo a la calle o patio de cinco (5) metros de longitud con huecos de luz y ventilación, y que por lo menos lo estar, estar-comedor o estar-cocina tengan iluminación natural y relación con el exterior a través de calles, espacios libres y plazas (todos de carácter público) o patios de cuarteirón (de carácter personal) donde sea posible a inscripción de un círculo de diámetro H, siendo esta la altura del edificio más desfavorable del espacio (con las precisiones que la este respecto se establecen más adelante para las diferentes tipologías edificatorias), siempre que esa estancia cumpla las condiciones de iluminación natural y ventilación de los apartados siguientes. Dicha estancia tendrá las condiciones dimensionais y la superficie mínima exigida en las NHV segundo la superficie o número de dormitorios de la vivienda y en ella podrá inscribirse un cuadrado de lado igual o mayor de tres metros y treinta centímetros (3,30), en contacto por lo menos en un punto del paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

2. Los huecos de las estancias que determinan la condición de vivienda exterior deben conseguir las siguientes condiciones, segundo las tipologías edificatorias:

1. Para todas las **tipologías abiertas o unifamiliares** (excepto nos casos de los cascos históricos o áreas protegidas con regulación específica), los huecos deberán recaer, con carácter general la alguno de los siguientes espacios:

la) La vía pública o espacio libre de uso público.

b) A espacio privado del ámbito de la parcela (donde sea posible a inscripción de un círculo de diámetro H, siendo esta la altura del edificio más desfavorable del espacio, y como mínimo con un diámetro de diez (10) metros), situado sobre lo plano horizontal trazado en la cuota del nivel del suelo de la pieza considerada, pode ser:

- Resultante de las condiciones de posición del edificio en edificaciones aisladas o en bloques abiertos, con las condiciones de las ordenanzas correspondientes.
- Resultante de las condiciones de posición en viviendas unifamiliares pareadas o arrimadas según regulación de las ordenanzas.

2.- En **tipología de Couzada Cerrada:**

la) Directamente la vía pública o espacio libre de uso público.

b) A espacio privado de patio de couzada, con las siguientes condiciones:

- Los espacios de patio de couzada, privados o públicos, deberán tener una superficie igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados y podrá inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro tanxente al plano de fachada interior en el que se encuentre el hueco de la pieza considerada. Dicho diámetro podrá reducirse, incluso un mínimo de diez (10) metros, siempre que la superficie del espacio del patio de couzada se incremente proporcionalmente a la disminución del diámetro, y siempre que el diámetro del círculo inscribible sea superior a 0,7 veces a altura del edificio de que se trate o del edificio enfrentado con la pieza considerada, medida esta en relación con dicha pieza.
- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza a la fachada interior del edificio opuesto será igual o superior a la mitad de la altura de coroación del cuerpo de edificación en el que se sitúa la misma.
- El espacio se podrá configurar conxuntamente con ámbitos de parcelas vecinas, estableciéndose un régimen jurídico que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores. Este régimen deberá constar en el outorgamento de licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- En todo caso deberá cumplir las condiciones de las NHV.

3.- En edificaciones **en Aliñación de Calle o entre medianeiras:**

la) Directamente la vía pública o espacio libre de uso público.

b) A espacio privado de fondo de couzada, con las siguientes condiciones:

- Estar separado del vecino de la parcela una distancia mínima de tres (3) metros.
- Haber garantizado que cualquier edificación que pueda realizarse en las parcelas vecinas, en la aplicación de las ordenanzas que puishabían dado corresponderles, quedará la una distancia tal que

permita la inscripción de un círculo de diámetro  $H$ , siendo esta la altura del edificio más desfavorable del espacio).

- En caso de que por condiciones de la couzada a construcción pueda configurarse como couzada cerrada, serán de aplicación las condiciones del punto 2 anterior.

A respeto de la consideración de vivienda exterior, son de aplicación el s artículos 4º y 5º de las NHV, sobre el contenido del planeamiento de desarrollo (donde se defina la ordenación detallada), y en su caso de los proyectos, nos tener que son de aplicación directa de dicho Decreto, y para todo el contenido de este apartado La, cuando se trate de obras de nueva planta, ampliación, renovación, rehabilitación o reestructuración general. Deberán incluir la justificación literaria y gráfica de las condiciones anteriores, con análisis de las edificaciones existentes o posibles que puedan afectar a la condición de vivienda exterior, de acuerdo con el definido al respeto en este apartado La.

#### **B.- Condiciones de iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.**

Se mantienen las establecidas en las NHV.

#### **C.- Condiciones de posición.**

1. No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta soto o semisoto.

En estas plantas sólo se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

2. Para la Clase Vivienda, Categoría 1ª, en aquellas ordenanzas que expresamente lo autoricen, se admitirá en plantas que son inferiores a la baja en la alineación de calle, pero que por razón de la pendiente del terreno estén tirando por lo alto de la rasante del incluso en la parte posterior o lateral del edificio, o en el caso del semisoto sólo podrá admitirse este uso en aquella parte de esta planta que pueda ser considerada sobre rasante y cumpla además las condiciones para no ser excluida/exclusa del uso de vivienda, segundo la definición que para los usos del semisoto se recoge en el artículo 4.3.6.

##### **4.8.8.4.2. Condiciones espaciales, dimensionais, funcionais y dotacionais..**

Se mantienen las establecidas en las NHV, con las particularidades que se establecen en el artículo 4.3.6 de la presente normativa a respeto del aumento (sobre los mínimos de las NHV) de la altura interior de las plantas bajas de las edificaciones residenciales.

##### **4.8.8.4.3. Condiciones de las instalaciones y salubridade en las viviendas.**

1. Las instalaciones de las viviendas (saneamento, aguas pluviais y residuais, agua corriente fría y caliente, energía eléctrica, calefacción, aire acondicionado, evacuación de humos y gases, ventilación, gas, telefono, telecomunicación, antenas, etc) deberán cumplir las condiciones establecidas en las legislaciones correspondientes vixentes en cada materia y en la regulación general de la edificación en función de los usos a desarrollar en ella.

2. Además se deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en cada materia en la presente normativa, principalmente con carácter general nos distintos puntos del artículo 4.4.3.1.6 y ya con carácter particular en los núcleos rurais en el artículo 7.2.2.

3. En todo caso se deberán cumplir las condiciones de las NHV.

#### **4.8.8.5. Condiciones del edificio en relación las NHV.**

##### **4.8.8.5.1. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.**

Se mantienen con carácter general las establecidas en las NHV, con las particularidades que se establecen en la presente normativa a respeto de los vuelos y otros elementos exteriores de las edificaciones.

##### **4.8.8.5.2. Condiciones de los espacios comunes.**

1. Se mantienen con carácter general las establecidas en las NHV, con las particularidades que se establecen en la presente normativa a respeto de algunos de los elementos de los espacios comunes y las que se citan en los puntos siguientes .

2. Las escaleras de uso público del edificio cumplirán además de las establecidas en las NHV, las condiciones siguientes:



la) En escaleras de interior de una vivienda unifamiliar o dúplex, se entiende por dúplex una vivienda que dentro de un edificio de vivienda multifamiliar se desarrolla ocupando total o parcialmente más de una planta comunicadas entre sí, podrán tener menores anchos, mayores pendientes y mesetas partidas o compensadas. En todos los demás casos se prohíben expresamente las mesetas en ángulo partidas o compensadas, cuando sean de tramos rectos.

b) Cumplirán en todo caso las condiciones del CTE y las restantes condiciones generales de las escaleras recogidas en el Artículo 4.6.1.4. que no contradigan las específicas de este uso.

3. Las condiciones del ascensor cumplirán el establecido en el Artículo 4.5.12.

4. Se cumplirá en todo caso a regulación establecida por razones de protección de incendios por el CTE.

4.8.8.5.3. Condiciones dlos patios interiores y rochos.

Se mantienen las establecidas en las NHV.

4.8.8.5.4. Condiciones de los garaxes colectivos.

1. Toda edificación de nueva planta, destinada exclusiva o parcialmente al uso residencial, deberá contar por lo menos con el número mínimo de plazas de aparcadoiro que indiquen las condiciones particulares de ordenanza o ámbito establecidas en la presente normativa que sean de aplicación.

2. Los garaxes-aparcadoiros deberán cumplir las condiciones del Capítulo 4.8.13 de estas Normas que no contradigan el establecido en las NHV.

3. En aquellos supuestos en los que en una parcela o finca se encontraran restos arqueológicos que hubiera que conservar, la disposición del garaxe aparcadoiro deberá adaptarse para garantizar la su conservación.

4. Los garaxes colectivos se adaptarán las condiciones establecidas en las NHV, salvo que por razón de conflictos con otras legislaciones o ámbitos de protección (cómo lo señalado en el punto anterior), o por el establecido en las condiciones particulares de ordenanza o ámbito fuera imposible conseguir esas condiciones.

4.8.8.5.5. Condiciones de servicios e instalaciones de los edificios.

1. Las instalaciones de s edificios (saneamento, aguas pluviais y residuais, agua corriente fría y caliente, energía eléctrica, calefacción, aire acondicionado, evacuación de humos y gases, ventilación, gas, telefono, telecomunicación, antenas de comunicaciones, etc) deberán cumplir las condiciones establecidas en las legislaciones correspondientes vixentes en cada materia y en la regulación general de la edificación en función de los usos a desarrollar en ella.

2. Además se deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en cada materia en la presente normativa, principalmente nos distintos puntos del artículo 4.4.3.1.6.

3. En todo caso se deberán cumplir las condiciones de las NHV.

4.8.9. USO HOTELEIRO.

### 1. Definición.

ES el uso que corresponde la aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los apartoteis y semejantes.

### 2. Clasificación.

Independientemente de la categoría funcional que se le otorgue por parte de la regulación sectorial aplicable, en el presente P.X.Lo. se establecen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecimientos con una superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> o con una capacidad mayor de 20 plazas.

**Categoría 2ª.** Establecimientos con una superficie igual o inferior a 500 m<sup>2</sup> y 20 ≤ plazas.

**Categoría 3ª.** Establecimientos dedicados a turismo rural.



**Categoría 4ª.** Establecimientos dedicados a Campamentos de Turismo, Cámping o Acampada con instalaciones y acomodo de residencias transportables y temporales, directamente relacionadas con los usos turísticos con fines de ocio, cultural, etc.

### 3. Condiciones.

A más de las condiciones vixentes, los locales cumplirán con las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para Uso de Vivienda.

En la categoría 4ª solamente se autorizarán los establecimientos para este fin que, cumpliendo con las exigencias de la Normativa general y específica, hayan obtenido la correspondiente autorización de la administración sectorial competente.

En la categoría 3ª será prioritaria (aunque no exclusiva) su realización en edificaciones existentes, sobre todo las tradicionales, y en este caso, será obligado que, con carácter previo se haya llevado a cabo en el edificio a rehabilitación o restauración pertinentes. Se permitirá este uso también como opción secundaria en los edificios de nueva construcción (que se podrán utilizar también para ampliación de las edificaciones o instalaciones existentes).

### 4. Aparcadoiro.

Por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para este uso, se dispondrá de 1 plaza de aparcadoiro. En los establecimientos con capacidad superior a 10 plazas, por cada 2 plazas, se dispondrá de 1 de aparcadoiro.

En la categoría 4ª se deberá disponer de 1 plaza de aparcadoiro por cada 10 plazas de cámping.

En el excepcional supuesto de que se pretenda implantar un uso de las categorías 2ª o 3ª en edificaciones existentes en las que los aparcadoiros existentes (o que no exista ninguno) no consigan els rateos citadels, y sea imposible a ampliación del nº de plazas (o su habilitación o construcción en caso de que no existan) en el edificio o en la parcela, se podrán conseguir rateos inferiores a los exigidos, llegando incluso a no construir ninguna plaza de aparcadoiro, si las condiciones de la edificación existente o de la parcela el imposibilitan en condiciones normales o asumibles de coste por cada plaza de aparcadoiro, pero en estos casos se deberá garantizar que se disponen de esas plazas en un edificio próximo, o en caso excepcional en el espacio público próximo. Todas y stascircunstancias excepcionales deberán justificarse detalladamente en los proyectos dy rehabilitación o de actividad nla edificación de que se trate, y serán comprobados específicamente polos servicios técnicos municipales.

#### 4.8.10. USO TERCIARIO GENERAL.

##### 4.8.10.1. Clase Comercio.

###### 1. Definición.

Se entiende por uso comercial a actividad desarrollada en cualquiera local, que suponga la compravenda al por menor o permuta de mercancías.

###### 2. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª.** Edificios con más del 60 % de su superficie total destinada a usos comerciales.

**Categoría 2ª.** Locales comerciales en el primero soto, semisoto y planta baja.

**Categoría 3ª.** Locales comerciales en corredores o galerías.

**Categoría 4ª.** Locales situados en edificaciones existentes que no procedan del relevo de otros más grandes en el ámbito de Planes Especiales de Protección.

###### 3. Grupos en función de la superficie construida.

En función de la superficie construida de uso comercial los establecimientos se distinguirán en los siguientes grupos:

GRUPO La.- Superficie construida total < 100 m<sup>2</sup>.

GRUPO B.- Superficie construida total ≥ 100 m<sup>2</sup> < 300 m<sup>2</sup>.



*GRUPO C.- Superficie construida total  $\geq 300 \text{ m}^2 < 750 \text{ m}^2$ .*

*GRUPO D.- Superficie construida total  $\geq 750 \text{ m}^2$ .*

#### **4. Condiciones de los locales.**

*Los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:*

- 1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.*
- 2. En caso de que en el edificio se den usos residenciales, deberán disponer estos de accesos, escaleras y ascensores independientes.*

*El número de puertas del local con salida directa a las vías públicas, así como su ancho y lo de las vías de evacuación reglamentarse por el DB-SÍ Seguridad en caso de incendio, recogido en el CTE.*

*Las puertas de salida al exterior abrirán en el sentido de la salida, salvo que no sea necesario, de acuerdo con la norma de protección contra incendios DB-SÍ Seguridad en caso de incendio.*

*En el caso de realizarse un cortavientos, las puertas que lo conforman abrirán en el sentido de la salida.*

*Caso de necesitar dos salidas, por superar una ocupación habitual de 100 personas, una de ellas se considerará cómo SALIDA DE EMERGENCIA, debiendo cumplir con los requisitos exigidos polos artículos 6 y 7 de la sección SÍ 3 del DB-SÍ Seguridad en caso de Incendio .*

- 3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, sino a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable a la lumbre.*
- 4. Los comercios que se establezcan en el nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido la este por escalera con ancho mínimo de 1 metro.*

*Excepto en edificaciones tradicionales o catalogadas existentes, las alturas mínimas libres interiores entre el suelo rematado y el techo, en función de los grupos establecidos segundo el tamaño, serán las siguientes:*

*GRUPO La.....2,50 m.*

*GRUPO B.....2,65 m.*

*GRUPO C.....2,80 m.*

*GRUPO D.....3,20 m.*

*En el caso de existir elementos gradados o decorativos en algún punto del local, estas alturas se podrán reducir a las siguientes dimensiones, siempre que su superficie no supere el 30 % de la superficie útil del incluso:*

*GRUPOS La y B.....2,35 m.*

*GRUPOS C.....2,50 m.*

*GRUPOS D.....2,80 m.*

*En el caso de edificaciones existentes en las que se pretenda un cambio de uso y la altura del local no consiga estos mínimos (libres totales o puntuais), se permitirán excepcional y xustificadamente las alturas del Grupo ya anterior.*

*En cualquiera caso, el aforo de estos locales se fija de acuerdo con los “estándares” indicados polo artículo 2 de la sección SÍ 3 del DB-SÍ Seguridad en caso de Incendio, que, en ningún caso, podrán superarse. El volumen calculado en función de la ocupación anterior, será como mínimo de  $4,00 \text{ m}^3$ /persona.*

- 5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,2 metros, la excepción de los de 1ª categoría, en los que el ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.*

*En el que respeta a su trazado y características constructivas, se ajustarán al dispuesto en los artículos 4 y 5 de la sección SÍ 3 del DB-SÍ Seguridad en caso de Incendio y de las disposiciones que le sean de aplicación recogidas en el DB-SU Seguridad de Utilización.*

6. *Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> de espacio destinado al público: 1 inodoro y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. Esta proporción se podrá reducir proporcionadamente cuando se justifique una baja densidad de ocupación de usuarios respecto de la superficie del local por razón de su uso (comercio de elementos voluminosos como mobiliario, vehículos y similares). A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. En cualquiera caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.*
7. *En los locales comerciales que formen un conjunto, como acontece en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación o Pasaxes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre de la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.*
8. *La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Si sólo tiene luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y corredores.*
9. *Los locales comerciales tendrán por cada puesto de trabajo una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> y/o un volumen mínimo de 20 m<sup>3</sup>. A más, dotarase de aseos independientes para hombres y mujeres en cantidad no inferior a 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavabo y 1 ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 3.*
10. *A respecto de las instalaciones se cumplirán las siguientes condiciones:*
  - *Se cumplirán con carácter general las condiciones de protección contra el fuego: el DB-SÍ o las sectoriais aplicables a este respecto. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción del fuego, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento.*
  - *Los materiales empleados en la construcción de los locales tendrán que ser incombustibles y la estructura del edificio resistente a la lumbre. Las características de los dichos materiales serán todas las que eviten la emisión al exterior del edificio de ruidos a intensidades superiores a las establecidas en la legislación sectorial o en las Ordenanzas.*
  - *Las aguas residuais serán sometidas a depuración previa al vertido, siempre que el Ayuntamiento lo considere necesario.*
  - *Se exigirá la presentación detallada y adaptada a la legislación aplicable de las instalaciones de iluminación, acondicionamiento de aire y la evacuación de gases, humos, gases calientes o vapores, olores, polvo, etc, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento en las condiciones exigidas por la normativa vigente, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran axeitadamente, en tanto no se tomen las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.*
  - *En los locales que puedan emitir humos o vapores molestos para los viandantes o para los habitantes del edificio, tales como tintorerías o semejantes, estará prohibida su evacuación directa a fachadas o a patios, siendo obligada su conducción directa incluso la cubierta del edificio.*
  - *Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar a la vecindad y a los viandantes la supresión de molestias, ruidos y vibraciones, etc. A montaje de motores, máquinas e instalaciones en general, tendrá que hacerse bajo la dirección facultativa de técnico competente, a tenor de la legalidad vigente, estableciendo las necesarias condiciones de seguridad del personal y cumpliendo los requisitos acústica y técnicamente precisos para evitar molestias.*
11. *En el que alcanza al nivel de ruidos, será de aplicación el dispuesto en el Cuadro de Compatibilidades de usos industriales para la primera categoría, si el local forma parte de un edificio donde también hay viviendas o en local situado entre medianeiras con otro(s) donde se da ese uso. En los edificios exentos será de aplicación el dispuesto en la categoría 2ª del cuadro citado.*
12. *Si alguno de los parámetros anteriores no se puede cumplir en locales de la categoría 4ª o en locales ya existentes (que no procedan de la subdivisión de locales más grandes) en edificios de antigüedad superior a 40 años en cualquiera otra categoría por imposibilidad física del local o por razón de la protección a que esté sometido el edificio y siempre que se cumplan las condiciones mínimas de seguridad de la CTE-DB-SÍ o del LAIA (en su caso) se podrá eximir de su cumplimiento, siempre que se justifique convenientemente y los servicios técnicos municipales estimen que se cumplen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad aplicables.*



13. En el diseño de los locales se estará al dispuesto en el DAEP, la LASB y el RASB que la desarrolla, en función de su uso y tipología y con el nivel de accesibilidad que la citada legislación establece.

### 5. Aparcadero.

1. Se dispondrá de 1 plaza de aparcadero por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción dedicados al uso comercial, a partir:

- De los 150 m<sup>2</sup> en categoría 1ª.
- De los 200 m<sup>2</sup> en categoría 2ª y 4ª (en este último caso si el edificio no disponen -o no puede disponer por la normativa que le sea de aplicación- de garaxes no será obligada su aplicación).
- De los 300 m<sup>2</sup> y/o de ocho o más establecimientos, en categoría 3ª.

Excepcionalmente, cuando se pretenda el cambio de uso de pequeños locales (menos de 200 m<sup>2</sup>) en edificaciones existentes que justifiquen la imposibilidad de conseguir aparcaderos, no serán exigibles.

2. En las categorías 1ª y 3ª, en todos los casos, y en la 2ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcaderos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de subministración y reparto, con un número de plazas mínimo  $\geq$  al 10 % de los aparcaderos obligatorios.

Dada su especial naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que, en cualquiera caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

### 6. Superficies máximas.

En el siguiente cuadro se establecen las **superficies máximas útiles destinadas al público** para nuevas licencias (entendiendo que los locales existentes hoy por hoy pueden mantener su actividad, aunque sobrepasen las superficies aquí recogidas, y permitiéndose en estos efectos el cambio de uso –por lo menos dentro la misma rama de uso, en este caso lo de comercio –), segundo las categorías y las zonas de ordenanza previstas.

	EC EA	EI ET	ERES	EE	CIERRA PEP	NRT*	NRC*
Categoría 1ª	1.000	S/P.N. La,B,C,D	600	300	S/P.N.	300 La,B	150 La,B
Categoría 2ª	1.000 La,B,C	S/P.N. La, B, C	400 La,B	300 La,B	S/P.N.	100 La	150 La
Categoría 3ª	100 La,B	300 La, B	100 La,B	-	S/P.N.	-	-
Categoría 4ª	-	-	-	-	S/P.N.	-	-

S/P.N. Segundo su propia Normativa.

S.L Sin limitación.

\* Dada a particular condición comercial de frontera del núcleo de Heces de Abajo, en este núcleo serán de aplicación las limitaciones establecidas para la ordenanza ERES de suelo urbano.

#### 4.8.10.2. Clase Oficinas.

##### 1. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter básicamente personal: los de Banca, los que con carácter análogo, pertenecen a las empresas personales, los que se destinan a albergar despachos profesionales o servicios personales de cualquier clase, independientes de la vivienda. También se incluyen en esta clase las oficinas de las Administraciones que no tengan atención al público.

## 2. Clasificación.

**Categoría 5ª.** Actividades administrativas o burocráticas de carácter básicamente personal, despachos profesionales o servicios personales de cualquier clase, independientes de la vivienda. También se incluyen en esta Categoría las oficinas de las Administraciones que no tengan atención al público.

## 3. Condiciones generales.

Los locales de oficinas tendrán los mismos servicios sanitarios exigidos para el uso de comercio.

Las oficinas que se establezcan en semisoto no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidos la este por escaleras con un ancho mínimo de 1 metro cuando tengan utilización por parte del público. Las alturas mínimas de estas plantas se regirán por las establecidas para el uso comercial. En los restantes pisos a altura mínima de los locales de oficinas será la que se fija para las plantas de vivienda.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. Si sólo disponen de luz y ventilación natural los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/7 de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación detallada y adaptada a la legislación aplicable de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar a la vecindad y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

Asimismo, en su diseño se estará al dispuesto en el DAEP, la LASB y el RASB que la desarrolla, en función de su uso y con el nivel de accesibilidad que la citada legislación establece.

## 4. Aparcamiento.

Por cada 100 m<sup>2</sup> dedicados a este uso en edificio no exclusivo, habilitarse una plaza de aparcamiento. En edificio exclusivo, una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

### 4.8.10.3. Clase recreativo y reunión.

#### 1. Definición.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, que tengan como finalidad principal la de albergar actividades de relación o vida social entre los individuos, comprendiendo, por tanto: cafés, tabernas, restaurantes, salones de baile, salas de juegos y semejantes. Comprende también aquellas actividades, tradicionales o nuevas, relacionadas con el teatro, la música, la danza, el cine, etc., que necesitan de espacios específicos para desarrollarse y que no estén comprendidas en el resto de los usos considerados en el IOP.

#### 2. Categorías.

Se prevén varias categorías:

**Categoría 6ª.** Locales donde se emita música (tales como discotecas, salas de conciertos, karaokes y semejantes) tanto en directo como reproducida que pueda ser potencialmente molesta por intensidad o número de usuarios.

**Categoría 7ª.** Locales situados en edificaciones existentes que no procedan del relevo de otros más grandes en el ámbito de Planes Especiales de Protección.

**Categoría 8ª.** Espectáculos y actividades recreativas con asientos fijos (cines, teatros, circos, auditorios de conciertos, etc).

**Categoría 9ª.** Todos los demás usos (bares, cafés, tabernas, pubs, restaurantes, salas de juegos y semejantes).

### 3. Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para **el uso de comercio**. Si alguno de los parámetros anteriores no se puede cumplir en locales de la categoría 2ª o en locales ya existentes (que no procedan de la subdivisión de locales más grandes) en edificios de antigüedad superior a 40 años en cualquiera otra categoría por imposibilidad física del local o por razón de la protección a que esté sometido el edificio y siempre que se cumplan las condiciones mínimas de seguridad del CTE-DB-SÍ o del LAIA (en su caso) se podrá eximir de su cumplimiento, siempre que se justifique convenientemente y los servicios técnicos municipales estimen que se cumplen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad aplicables.

Tendrán que someterse al dispuesto en el LAIA y en el RPEP, y cumplirán, en todo caso, el establecido en las disposiciones sectoriales vigentes que puedan ser de aplicación, o en razón de su especialidad.

Los grados de compatibilidad en relación a la vivienda, la valoración de los niveles de ruidos y las diferentes medidas que se establecen en estas ordenanzas deberán cumplir la normativa vigente, a LRU, y el RPCA.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas o conjuntos de fincas que estén situadas en vías que ponerlo su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, excepto que se tomen las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Asimismo, en su diseño se estará al dispuesto en la LASB (así como en el RASB y todas las demás disposiciones reglamentarias que la desarrollen), en función de su uso y con el nivel de accesibilidad que la citada legislación establece.

### 4. Condiciones específicas para actividades dedicadas al uso de espectáculo público o actividad recreativa.

Además de cumplir con la legislación general y sectorial aplicable, con las Ordenanzas de Zona y las Generales de uso, volumen y tipológicas, las licencias de instalación de locales dedicados a cualquier tipo de espectáculo público o actividad recreativa, se tramitarán según las determinaciones del LAIA y del RPEP (o el CTE en su caso para los artículos derogados).

- a) En cualquiera caso, todos estos establecimientos tendrán que poner el diploma o extracto de la licencia de apertura y puesta en funcionamiento que expedir la Alcaldía en la pared posterior a la barra o mostrador de atención al público del local, para la inmediata identificación los pones servicios o agentes municipales.
- b) Si la actividad es un restaurante sin música ambiental, o semejante, el nivel de aislamiento acústico mínimo de las particiones separadoras con viviendas será de 60 dB (La).
- c) Si la actividad es un bar sin música ambiental, o semejante (Cafetería o Café-Bar), el nivel de aislamiento acústico mínimo de las particiones separadoras con viviendas será de 60 dB (La).
- d) En el caso de bares con música, copas, "pubs", discotecas, salas de baile y salas de fiesta, "tablaos" flamencos, "music hall" y similares, cafés-conciertos, cafés-cantantes, "karaoke", boleiras o recintos donde se emita música al vivo, el nivel de aislamiento exigible a los elementos constructivos separadores con viviendas será de 70 dB (La) como mínimo.
- e) Los establecimientos citados en el apartado d) anterior deberán disponer, en la entrada principal del establecimiento, de un vestíbulo de aislamiento con una superficie mínima del 3% de la superficie construida del local, incluidos servicios, barra, almacén, etc. Este vestíbulo franquearse por puertas con apertura en el sentido de la evacuación, dejando entre ellas una zona libre de barrido de, cuando menos, 1,50 m.

Los usos que impliquen actuaciones musicales en directo o reproducidos por cualquiera medio (discotecas, pubs y semejantes) tendrán que desarrollarse en edificio exento cuando superen los 250 m<sup>2</sup>. Se superan los 500 m<sup>2</sup>, además de eso, tendrán que situarse a más de 150 metros de cualquiera otra edificación de uso residencial, prohibiéndose expresamente su localización en ninguno de los núcleos rurales delimitados en el presente IOP.

### 5. Aparcaderos.

Los locales donde se desarrollen estos usos, con superficie superior a los 100 m<sup>2</sup>, deberán tener una previsión de plazas de aparcadero de por lo menos 1 por cada 50 m<sup>2</sup> construidos en la categoría 9ª, de por lo menos 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos en la categoría 6ª, de por lo menos 1,5 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> construidos en la categoría 8ª, y como mínimo 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> en la categoría 7ª (en este último caso si el edificio no dispone -o no puede disponer por la normativa que le sea de aplicación- de garaxes no será obligada su aplicación).

#### 4.8.11. USO INDUSTRIAL.

##### 1. Definición.

1. A los efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.
2. Se incluyen también en este uso los almacenes, tanto anexos como independientes, de las instalaciones industriales definidas en el punto anterior, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guardia, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusiva subministración al por mayor, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.
3. También se incluyen los obradoiros de reparación y chapa del automóvil (no así los de mantenimiento, entretenimiento y limpieza).

##### 2. Clasificación.

A los efectos de la regulación del uso industrial, se clasificarán las industrias y actividades asimiladas atendiendo:

- a) Las molestias, efectos nocivos sobre de la salud y daños o alteraciones que puedan ocasionar en medio ambiente.
- b) Ponerlo contorno en el que estén situadas.

En el primero caso se clasifican en cuatro categorías. En el segundo se establecen seis situaciones:

La) CATEGORÍAS:

**1ª Categoría:** Actividad compatible con la vivienda en el incluso continente edificatorio.

**2ª Categoría:** Actividad compatible con la vivienda en el interior de zonas de uso residencial.

**3ª Categoría:** Actividad admitida en zonas mixtas con alto porcentaje de industria.

**4ª Categoría:** Actividad no admitida al lado de la vivienda, pero sí vecina con otros usos industriales.

Estas categorías se establecieron conforme a los siguientes criterios:

- La primera categoría la constituyen aquellas actividades no molestas para la vivienda que se caracterizan por constituir obradoiros o laboratorios de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o instrumentos movidos a la mano o por motores de la pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. Se comprenden también en esta categoría los almacenes con superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>.  
No se admite su instalación en situación "La", siempre que se trate de edificios de vivienda colectiva.
- La segunda categoría la constituyen las actividades compatibles con la vivienda y que comprenden los obradoiros o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvo, obras, o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para la vecindad (comprende también los almacenes hasta 200 m<sup>2</sup>).
- Las actividades correspondientes a la tercera categoría comprenden aquellas que con o sin adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas con alto porcentaje de uso industrial y/o exentas con suficiente nivel de laf as tamento, verbo de otras edificaciones. Estarán comprendidas las pequeñas industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado pero permisibles segundo su situación verbo de la vivienda siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvo, olores noxentos, ruidos excesivos, vibraciones o acumulación de tráfico. Comprenden también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria. Se incluyen en esta categoría los obradoiros de chapa y pintura de automóviles y también de reparación de vehículos de más de 75 m<sup>2</sup>.
- Las actividades de cuarta categoría son las potencialmente incómodas, no admitidas al lado misma de los edificios de la vivienda pero sí al lado de otros usos e industrias. Comprende la industria ligera, y la mediana industria, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en circunstancias especiales y



*dentro de unos límites de superficie, potencia y dedicación etc. pueden admitirse próximas la zonas residenciales.*

- *Para la calificación de las actividades por su molestia, impacto o perigosidad, se estará al dispuesto en el LAIA, con respeto, en todo caso, de las presentes Normas<sup>1</sup>.*
- *Las instalaciones auxiliar de las industrias aquí consideradas, como depósitos de combustibles, depuradoras, etc, al servicio de la propia actividad industrial, vendrán reguladas por su reglamentación específica, tanto estatal cómo autonómica.*

#### **B) SITUACIÓN.**

##### **Situación "La"**

*la) En planta piso de edificio de viviendas.*

*b) En planta baja con acceso a través de espacios comunes.*

##### **Situación "B"**

*la) En planta baja de edificio de vivienda con acceso directo e independiente desde la veía pública.*

*b) Anexo a la vivienda unifamiliar.*

##### **Situación "C"**

*En naves o edificios independientes en patios de cuarteirón en parcelas interiores.*

##### **Situación "D"**

*En edificios industriales entre medianeiras de edificios residenciales y con fachada a la calle.*

##### **Situación "Y"**

*Vecina la zona s residenciales pero situada en edificios totalmente independientes sin contacto con las edificaciones residenciales.*

##### **Situación "F".**

*En edificios industriales y en parcelas situadas en áreas y/o polígonos industriales o en áreas situadas fuera de los núcleos residenciales de cualquier tipo.*

---

<sup>1</sup> Se estará asimismo a lo que se señala en la LCA y las partes aún vixentes del DMAA; así como todas aquellas que incidan sobre las actividades en tela de juicio ditadas polos organismos competentes.



### CUADRO DE COMPATIBILIDADES

CATEGORÍAS	SITUACIONES RELATIVAS						
	La	B	C	D	Y	F	
1ª	75	100					Sup. Máx. (m <sup>2</sup> )
	5	10					Pot. Máx (Kw)
	0,067	0,10					Dens. de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )
	25	25					Ruido (decibelios)
2ª		100	200				S.M.
		25	60				P.M.
		0,25	0,3				D.P.M.
		25	40				R.
3ª		120	200	500			S.M.
		30	60	120			P.M.
		0,25	0,30	0,4			D.P.M.
		25	40	50			R.
4ª					1.200	S/F <sup>(*)</sup>	S.M.
					900	S/F	P.M.
					0,75	S/F	D.P.M.
					60	75	R.

(\*) SF= Sin Fijar

### 3. Condiciones.

- Los usos industriales, excepto los correspondientes a las situaciones 1ª La, 1ª B y 2ª B deberán poseer acceso independiente de cualquiera otro residencial, excepto en el caso de la vivienda del vigilante.
- El edificio deberá disponer de una zona de la carga y descarga de mercancías en el interior de su parcela y con acceso suficiente desde la vía pública, que permita la entrada y salida de los vehículos sin maniobrar.
- Aparcadero. Por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para este uso se dispondrá en el interior de la parcela de un mínimo de 1 plaza de aparcadero.

Los límites máximos para cada categoría y en cada una de las posibles situaciones se consignan en el Cuadro de Compatibilidades que se viene de reflejar en la forma de límite de potencia, (PM) superficie máxima construible, (SM) densidade de potencia (DPM) y niveles máximos de ruido (R).

Para la puesta en marcha de cualquiera uso industrial se precisará de una certificación del técnico responsable de la obra y/o instalación acreditativa de que la misma se realizó completamente ajustada al proyecto autorizado.

La medición del nivel de ruidos se efectuará segundo establece la legislación vixente, y sobre todo en la parte exterior de la medianeira de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella. Las limitaciones o normas que aquí se fijan para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas con el gallo de evitar molestias a la veciñanza. Se entenderán comprendidas en este grupo, las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire y otros semejantes.

Los locales industriales tendrán por cada puesto de trabajo una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> y/o un volumen mínimo de 30 m<sup>3</sup>.

La iluminación y ventilación de los locales industriales podrá ser natural o artificial. Si fuera natural, los huecos tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local; si fuera artificial, será obligada y preceptiva la presentación del correspondiente proyecto técnico de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados polo Ayuntamiento. Si las instalaciones no se ajustaran al proyecto o su funcionamiento no fuera correcto, el ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local.

Se dotarán de aseos independientes para hombres y mujeres en cantidad no inferior a 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavabo y 1 ducha por cada 20 trabajadores o fracción.

*Los materiales empleados en la construcción de los locales tendrán que ser incombustibles, y la estructura del edificio, resistente a la lumbre. Las características de los dichos materiales serán todas las que eviten la emisión al exterior del edificio de ruidos a intensidades superiores a las establecidas en las Ordenanzas y en la legislación vixente.*

*El montaje de motores, máquinas e instalaciones en general, tendrá que hacerse bajo la dirección facultativa de técnico competente, la tenor de la legalidad vixente, estableciendo las necesarias condiciones de seguridad del personal y cumpliendo los requisitos acústica y técnicamente precisos para evitar molestias.*

*Las aguas residuais serán sometidas la depuración previa al vertido, siempre que el Ayuntamiento lo considere necesario.*

*La evacuación de gases, humos, vapores, polvo, etc. se realizará en las condiciones exigidas por la normativa vixente.*

*Los locales estarán dotados de salidas de emerxencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos e instalaciones para prevención y extinción de incendios.*

#### 4.8.12. USO DOTACIONAL.

##### **1. Aplicación.**

- 1. Las condiciones que se establecen para las dotacións serán de aplicación en las parcelas que el planeamento destina para tal fin, y estén recogidas nos planos de ordenación, o deban aparecer representadas en la documentación de los planes de desarrollo.*
- 2. Serán también de aplicación en los lugares que, sin estar expresamente representados, se destinen la tal fin como uso compatible en edificacións de otros usos característicos.*
- 3. Las condiciones de referencia a las características físicas sólo serán de aplicación en obras o instalaciones de nueva edificación y en las de reestructuración general; en estos casos será esixible la altura mínima del uso. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras y de implantación disteis usos en edificacións existentes de otros usos característicos, en las que ponerlo nivel de intervención y características del edificio sea posible a exigencia de su cumplimiento.*

##### **2. Compatibilidade de usos.**

- 1. En las parcelas calificadas de usos dotacionais, además del uso característico principal se podrá disponer de cualquiera otro que coaduxve a los fines dotacionais previstos, con limitación del residencial, clase vivienda, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o clase residencia comunitaria para albergar los agentes de servicio, o alumnos y profesores de las escuelas o centros docentes se procediera.*
- 2. En los supuestos anteriores los usos complementarios deberán estar sujetos a las condiciones específicas del uso determinado.*

##### **3. Relevo de usos dotacionais.**

- 1. Cualquier uso dotacional existente, reconocido cómo tal polo IOP, sea público o personal, podrá ser sustituido mediante la correspondiente licencia de modificación de uso, siempre que esté adecuadamente justificado que la dotación no responde la necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio o localización.*
- 2. El relevo de usos dotacionais, de acuerdo con el Artículo 42.5 de la LSG, deberá hacerse polo Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta legal, sin que dicha relevo sea considerada modificación del IOP de Ordenación.*
- 3. Sólo los usos de dominio y uso público podrán incrementar la edificabilidade de que dispongan para adaptarla a las necesidades de la nueva actividad dotacional, hasta alcanzar la máxima establecida polo uso en la zona de ordenanza Dotacional.*

##### **4. Simultaneidade de Usos.**

*Además de los usos compatibles y tolerados que de manera expresa se autoricen en el régimen general de usos, o en las zonas de ordenanzas, todos los usos dotacionais podrán contener todos los usos complementarios asociados a la actividad y finalidad principal, como talleres, rehabilitación, u otros análogos.*

### **5. Condiciones Generales de los usos dotacionais.**

1. *Todos los usos dotacionais se desarrollarán de acuerdo con la legislación específica aplicable, que deberá completarse, si es el caso, con las condiciones complementarias de los usos terciarios que procedan por asimilación.*
2. *Los locales de enseñanza y comedores deberán cumplir las condiciones de aislamiento y acondicionamiento establecidas para los usos Recreativo y Reunión.*
3. *Amais cumplirán con las condiciones en función de su uso concreto que se recogen en los artículos siguientes.*

### **6. Condiciones particulares de los espacios dotacionais.**

1. *Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcadoiro, la razón de una plaza por cada cincuenta (50) espectadores en los centros de reunión y espectáculos, una cada diez (10) personas en el religioso con residencia, y una (1) cada cinco (5) camas en el hospitalario con internamento. Los centros escolares de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una (1) plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada doscientas (200) plazas escolares. Se podrá reducir o eliminar la exigencia de plazas aparcamento en suelo urbano consolidado en caso de imposibilidad material de la parcela para lo eres, o cuando lo cueste material de las obras necesarias para alcanzar la dotación de las plazas requeridas resulte desproporcionado y/o su ejecución pueda desvirtuar la correcta funcionalidad del equipamiento, al que en todo caso deberá justificarse convenientemente en los proyectos técnicos correspondientes. Esta excepcionalidad podrá aplicarse tanto en el presente apartado como en los apartados concretos de cada uso dotacional específico en los subartigos siguientes y sólo en suelo urbano consolidado.*
2. *En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en soto para estancias vivideiras o de reunión, excepto cumplimiento de condiciones análogas a los usos Terciario General. Será admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.*
3. *Asimismo, en su diseño se estará al dispuesto en el DAEP, la LASB y el RASB que la desarrolla, en función de su uso y con el nivel de accesibilidad que la citada legislación establece.*
4. *En todas las instalaciones dotacionais se cumplirá en todo caso a regulación establecida por razones de protección de incendios por el CTE.*

### **7. Condiciones Particulares de habitabilidad e hixiene.**

1. *Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el RPEP, así como todas aquellas otras disposiciones vixentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.*
2. *Cuando acojan actividades de educación o sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, hixiénicas y sanitarias que determinen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.*
3. *Cuando acojan actividades de usos públicos cumplirán las condiciones de localización, y si es el caso, constructivas, hixiénicas y sanitarias que les sean de aplicación en razón de las disposiciones y regulaciones propias del uso específico que desarrollen.*
4. *Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, hixiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vixentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vixentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (RPEP).*
5. *Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras, se regularán por la normativa de ámbito estatal o autonómico o municipal que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en esta normativa, y, si es el caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.*
6. *Cuando acojan actividades residenciales colectivas, se estará a las determinaciones que establece esta normativa para este uso y su relación con el hostalero.*
7. *En todos los casos, y especialmente en aquellos usos no especialmente regulados por la administración, se deberán cumplir las condiciones que se correspondan por similitud de unos usos con otros que sí tengan regulación propia, dotacional u otra análoga. Este criterio se aplicará tanto para condiciones hixiénicas, dimensionado de locales y altura de las mismas, como para las previsiones de instalaciones o dotaciones de servicios que deberán adecuarse a las*



*previsiones de intensidad de personas a las que deban dar servicios. El Ayuntamiento podrá regular por Ordenanzas específicas las anteriores condiciones.*

#### **4.8.12.1. Clase educación.**

##### **1. Definición.**

*Corresponde a los edificios y locales dedicados a actividades pedagógicas o de formación en cualquiera de sus niveles y tipos, tales como centros escolares y preescolares, academias, etc.*

##### **2. Clasificación.**

*Se establecen las siguientes categorías:*

**Categoría 1ª:** *Establecimientos con capacidad no mayor de 150 personas y con superficie igual o menor a los 250 m<sup>2</sup>.*

**Categoría 2ª:** *Establecimientos con capacidad mayor de 150 personas y con más de 250 m<sup>2</sup> de superficie.*

##### **3. Condiciones.**

*Amás de cumplir con la legislación general y sectorial vixente y con las Ordenanzas de Zona y generales de uso, volumen y tipológicas, dispondrán de 5 plazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (excepto en el caso de academias).*

#### **4.8.12.2. Clase Sociocultural.**

##### **1. Definición.**

*Corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturais y de relación (centros de asociaciones, agrupacións, cívico-sociales, círculos, confrarías, centros parroquiais, etc.).*

##### **2. Clasificación.**

*Se establecen las siguientes categorías:*

**Categoría 3ª:** *Centros culturales, museos, bibliotecas y auditorios.*

**Categoría 4ª:** *Salas o locales en bajos comerciales, o en plantas bajas de edificacións de otro uso característico o en edificio exclusivo, en los que se desarrollen actividades con fines socioculturais (Exposiciones, conferencias, etc).*

##### **3. Condiciones:**

*En caso de que los equipamentos supongan la existencia de cafeterías, bares, restaurantes o establecimientos semejantes, amén de serle aplicable a la normativa legal vixente serán de aplicación las condiciones expuestas para los establecimientos comerciales; amás de eso deberán someterse al dispuesto en el LAIA.*

*Amás de cumplir con las Ordenanzas de la Zona y Generales de uso, de volumen y tipológicas, dispondrán de 2 plazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.*

*El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que ponerlo su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, excepto que se suelan las oportunas medidas correctoras que el caso requiera.*

#### **4.8.12.3. Clase Asistencial.**

##### **1. Definición.**

*Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, como los destinados a asirlo y servicios de atención de la población con menos protección: niños, véselos, pruebas, disminuidos, y cualquiera otra población marxinal.*

## **2. Clasificación.**

Se establecen dos categorías:

**Categoría 5ª.** Centros de servicios sociales sin residencia colectiva anexa, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o personal.

**Categoría 6ª.** Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o personal, tales como residencias de mayores, centros de acogida infantil o adultos, etc.

## **3. Condiciones.**

Además de cumplir con la legislación general y sectorial vixente que le es de aplicación y con las Ordenanzas de la Zona y generales de uso de volumen y tipolóxicas, dispondrán de 2 plazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

### **4.8.12.4. Clase Sanitario.**

#### **1. Definición.**

Corresponde a los edificios y locales dedicados a prestación de asistencia médica y servicios cirúrxicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, y excluye los que se presten en despachos profesionales.

#### **2. Clasificación.**

Se establecen tres categorías:

**Categoría 7ª:** Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamento, de titularidad pública o personal (ambulatorios, consultas, clínicas odontolóxicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

**Categoría 8ª.** Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamento, de titularidad pública o personal (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

**Categoría 9ª.** Establecimientos veterinarios, de titularidad pública o personal.

#### **3. Condiciones.**

Además de cumplir con la legislación general y sectorial vixente que le es de aplicación y con las Ordenanzas de la Zona y generales de uso de volumen y tipolóxicas, dispondrán de 4 plazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

### **4.8.12.5. Clase Deportivo.**

#### **1. Definición.**

Se corresponde con los espacios o locales destinados al ejercicio, práctica, exhibición o enseñanza de la cultura física y del deponerte polos ciudadanos.

#### **2. Clasificación.**

Se establecen tres categorías:

**Categoría 10ª.** Que comprende locales destinados a la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, hidromasaxe, vestuarios, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario). Se considera como uso compartido y compatible con otros usos.

**Categoría 11ª.** Espacios y locales para la práctica deportiva al aire libre o bajo cubierta sin asientos para espectadores o sin que estos tengan mayor significación o número que los que practiquen el deporte. Se consideran en edificio o espacio independiente.

**Categoría 12ª.** Espacios y locales para la práctica deportiva al aire libre o bajo cubierta con asientos para espectadores. Se consideran en edificio o espacio independiente.



### **3. Condiciones.**

*En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas soto y baja. Se permiten en planta primera, siempre que la actividad no supere en dicha planta los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida y esté unida a la planta baja o disponga de acceso independiente.*

*Amás de cumplir con las Ordenanzas de zona y las Generales de uso, volumen y tipológicas, dispondrán de 4 plazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y/o una superficie mínima de 1/2 de la utilizada para la práctica deportiva de que se trate. Se aplicarán estos ratios segundo sean superficies cubiertas o descubiertas.*

#### **4.8.12.6. Clase Administración Pública.**

##### **1. Definición.**

*Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público de las Administraciones, y que tengan atención al público.*

##### **2. Clasificación.**

**Categoría 13ª.** *Actividades administrativas o burocráticas de carácter público de las Administraciones que tengan atención al público.*

##### **3. Condiciones generales.**

*Se registrarán, en razón de la analogía de uso, por las condiciones del Uso de Oficinas, con la condición complementaria de que en aquellos usos en los que haya espacio destinado al público tirando por lo alto de cien (100) metros cuadrados deberán preverse servicios sanitarios para ambos sexos.*

*Salvo indicación expresa en alguna zona de Ordenanzas, se consideran compatibles con el uso general de oficinas sin más limitaciones que las derivadas de asistencia al público, que por razones de intensidad pueda ser incompatible con usos residenciales.*

#### **4.8.12.7. Clase Religioso.**

##### **1. Definición.**

*Corresponde a los locales y edificios destinados al culto, así como a los relacionados con él.*

##### **2. Clasificación.**

**Categoría 14ª.** *Locales y edificios destinados al culto, así como a los relacionados con él, que engloba tanto a los templos y centros religiosos como las capillas y oratorios.*

##### **3. Condiciones.**

*Amás de con las Ordenanzas de la zona, cumplirán con las disposiciones vixentes que les sean de aplicación. Dispondrán de 5 plazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.*

#### **4.8.12.8. Clase Funerario.**

##### **1. Definición.**

*Se corresponden con los edificios destinados a actividades relacionadas con el velatorio, tratamiento, conservación, estudio y depósito temporal y/o definitivo de cadáveres, restos humanos o de animales.*

##### **2. Clasificación**

*Se establecen las siguientes categorías:*

**Categoría 15ª:** *Velatorios: Son los locales o edificios destinados a la exposición y la viere de cadáveres previos a su traslado a su depósito definitivo. Podrán situarse en edificios de uso exclusivo funerario o en edificios de usos compatibles, en cuyo caso sólo con el sanitario de categoría 8ª y residencias de uso asistencial.*

**Categoría 16ª:** *Tanatorios: Son los locales o edificios destinados a la preparación, exposición y la viere de cadáveres previos a su traslado a su depósito definitivo. Podrán situarse en edificios de uso exclusivo funerario o en edificios de usos compatibles, en cuyo caso sólo con el sanitario de categoría 8ª y residencias de uso asistencial.*

**Categoría 17ª:** *Cementerios: Son los recintos cerrados, acáiidos para la inhumación de restos humanos. Dentro de los cementerios se podrán distinguir tres tipos de enterramientos o depósitos: Fosas (escavaciós practicadas directamente en la tierra), Nichos (cavidades construidas artificialmente subterráneas o aéreas, simples o múltiples) y Columbarios (construcciones para el depósito de urnas de cenizas resultantes de las cremaciós). Deberán situarse en recintos exclusivos del uso funerario y en el que se podrán integrar el resto de las categorías previstas en este uso.*

### **3. Condiciones.**

*Amais de con las Ordenanzas de la zona, cumplirán con las disposiciones vixentes que les sean de aplicación, y en cualquiera caso, tódolos tipos incluidos en los usos funerarios serán considerados actividades reguladas por el LAIA, y las destinadas a restos humanos deberán ajustarse al DPSM, o disposición que la complemente o sustituya. Se podrán admitir las instalaciones ya existentes con carácter excepcional si así se cita entre los usos admitidos en la ordenanza de aplicación.*

*Deberán controlarse y contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura las ampliaciones de los cementerios parroquiaais cuando estén situados en los contornos de protección de las iglesias u otros edificios inventariados, estando sujetas las limitaciones derivadas de esta protección. En el relativo las obras en los cementerios que contengan partes y/o enterramientos de carácter histórico y singular con protección establecida en el catalogo, se permitirá que el resto puedan ser modificados, transformados o eliminados, previa autorización de la Consejería de Cultura.*

*Los espacios incluidos en este uso, cuando se sitúen en edificios o recintos de uso exclusivo, deberán contar con las siguientes dotaciós de aparcadoiro:*

- Velorios y tanatorios: seis (6) plazas de aparcadoiro por cada sala de velatorio o exposición.*
- Cementerios: deberán contar con diez (10) plazas de aparcadoiro por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie, con un mínimo de treinta (30) plazas de aparcadoiro.*

#### **4.8.12.9. Clase Servicio Público.**

##### **1. Definición.**

*Comprende aquellas actividades que, teniendo cómo condición común lo estar realizadas principalmente polos organismos públicos (y en menor medida por los privados), no tienen cabida nos otros usos definidos.*

##### **2. Clasificación.**

*Se establecen cinco categorías:*

**Categoría 18ª.** *Abastecimiento alimentario: instalaciones para el acopio de productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, matadoiros u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico xestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa. Deberán cumplir las condiciones aplicables del Uso Terciario de Comercio.*

**Categoría 19ª.** *Mantenimiento y limpieza municipal, instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, parques y jardines, así como otros servicios generales, tales cómo cantóns de limpieza, centros de protección animal, centros de hixiene y otros servicios esenciales.*

**Categoría 20ª.** *Seguridad ciudadana: instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos los sus aspectos: comisaría, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, Protección Civil, etc.*

**Categoría 21ª.** *Defensa y Justicia: instalaciones para lo acuartelamento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a la administración de la justicia o a las actividades penitenciarias.*



**Categoría 22ª.** *Otros servicios públicos: instalaciones públicas o personales que presten algún tipo de servicio no incluido en alguno de los anteriores y que no puedan ser incluidos dentro de usos comerciales. Pueden incluirse en esta Subsección xenérica los recintos feirais, espacios relacionados con actividades esporádicas o continuadas de las personas, sin carácter sanitario o residencial, o con el cuidado o la guardia de animales, centros de desinfección de ganado u otros análogos.*

### **3. Condiciones generales.**

1. *Deberán regularse por analogía con los usos dotacionais o terciarios asimilables, además de polos que les sean de aplicación por razón de la actividad las eres disposiciones sectoriais que les afecten.*
2. *Los usos de servicio al mantenimiento y limpieza de la ciudad deberán desarrollarse en recintos propios, incluyendo los de depósitos retirados por la grúa municipal, excepto los de pequeña dimensión que puedan ser compatibles en edificacións de otros usos.*

### **4. Condiciones particulares de la categoría Abastecimiento Alimentario.**

1. *Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local, parcela o área comercial, de una zona de carga y descarga de mercancías, con una altura libre adecuada a los vehículos de transporte que correspondan con uno mínimo de trescientos (300) centímetros y una dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultaneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de vehículos.*
2. *En todas las instalaciones con permanencia de personas deberán establecerse servicios de aseos, en proporción adecuada al número y con diferenciación de sexos, segundo las disposiciones laborales y las de acceso al público establecidas para el uso comercio.*
3. *Los nuevos edificios incluidos en este uso, cuando se sitúen en edificios o recintos de uso exclusivo deberán contar con las dotacións de aparcadoiro de una plaza por cada cien (100) metros de superficie útil del uso correspondiente.*

#### **4.8.12.10. Clase Turístico.**

##### **1. Definición.**

*Corresponde la aquellas edificacións, locales, instalaciones, o espacios cuya principal actividad este relacionada con el turismo, o donde esta actividad sea la principal que desarrolla.*

##### **2. Clasificación.**

**Categoría 23ª.** *Locales, edificacións, instalaciones o espacios donde la actividad turística sea la principal a desarrollar, albergues y campamentos turísticos, puntos de información turística, miradoiros, centros de ocio y recreo, actividades temáticas no englobables en otros usos, etc.*

##### **3. Condiciones.**

*Este uso es compatible con otros señalados anteriormente, como pode ser el caso del sociocultural, hoteleiro, hostelero, y otros que guarden relación o sean complementarios de esta actividad.*

*El estándar de plazas de estacionamiento dependerá de las actividades a realizar y de la afluencia prevista de cada elemento de este uso, pudiendo ser mínima incluso no existir en aquellos de pequeña dimensión o de alta fragilidad paisaxística, hasta ser de mayor importancia para aquellos con una mayor afluencia de personas, donde se justificará la existencia de estacionamiento con accesos acaídos, y cuando menos una plaza para lo estacionamiento de autobuses cada 25 que se proyecten para vehículos particulares o fracción por arriba diera valor, o cuando de ser menos el número de plazas personales, se prevea o contabilice una afluencia de más de 150 personas diarias.*

#### **4.8.13. USO DE GARAXE-APARCADOIRO.**

##### **1. Definición y clasificación.**

1. *Llamamos "garaxe-aparcadoiro" la todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquiera caste, para su custodia, como para su mantenimiento o reparación.*



2. A los efectos de aplicación de estas Normas, se dividen en las siguientes categorías:

**Categoría 1ª:** Garaxe-aparcadoiro en planta baja, semisotos, sotos y segundos sotos.

**Categoría 2ª:** Garaxe-aparcadoiro en parcela interior, patios de cuarteirón y espacios libres privados.

**Categoría 3ª:** Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.

**Categoría 4ª:** Garaxe-aparcadoiro en edificios existentes en el ámbito de Planes Especiales de Protección.

## 2. Condiciones generales.

1. La instalación y uso de garaxes-aparcadoiros y locales para el servicio de automóviles, deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes normas y de las ordenanzas de zona y demás disposiciones vixentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, lo pones su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, excepto que se suelan las medidas correctoras oportunas, mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaxe-aparcadoiro, si fuera obrigatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma idóneas.
3. Quieta prohibido realizar aparcadoiros-garaxe individualizados en toda la frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando esta con vaos continuos.
4. En su diseño se estará al dispuesto en el DAEP, la LASB y el RASB que la desarrolla, en aquellos en que sea de aplicación en función de su uso y con el nivel de accesibilidad que la citada legislación establece.
5. En caso de que el edificio albergue usos residenciales, los garaxes colectivos deberán cumplir el establecido en alguno de los apartados de la I.B.5 del Anexo de las NHV, y para el resto de usos (excepto las excepciones que se citan en el presente artículo) serán de aplicación esas mismas condiciones.
6. Los aparcadoiros de carácter personal se desarrollarán dentro de las parcelas personales, pero, excepcionalmente, nos tener del artículo 47.8 de la LSG, también será posible, y con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcadoiro personales establecidas, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento nos terrenos de titularidade personal, la utilización del subsolo bajo espacios de dominio público para aparcadoiros personales, mediante la técnica de la concesión de dominio público sin necesidad de concurso.
7. Los aparcadoiros de edificios existentes a entrada en vigor de este IOP, se considerarán dentro de ordenación (por lo menos mientras no se realice una reforma integral del edificio), se cumplen las condiciones de las licencias obtenidas y de la legislación u ordenación urbanística que era de aplicación en el momento de su construcción, excepto que la legislación sectorial o de aplicación al uso a lo que se pretendan vincular (con posterioridade su construcción y primero uso) esos aparcadoiros señale otras condiciones al respeto.
8. Excepcionalmente y en casos muy justificados podrá eliminarse la previsión de plazas de estacionamiento en viviendas unifamiliares cuando por mor de la configuración de la parcela, protección de la edificación o de sus elementos, etc., sea extremadamente difícil, o lesiva para los valores que se pretende proteger, su construcción.

## 3. Condiciones de dotacións, acceso, circulación y distribución.

1. Los aparcadoiros situados en plantas bajas, sotos y semisotos de viviendas unifamiliares y los pertenecientes a la categoría 4ª, cumplirán las condiciones siguientes:
  - a) Los aparcadoiros de viviendas unifamiliares deberán garantizar la disposición de por lo menos una plaza de aparcadoiro de las definidas en el punto 4 del presente artículo, así como la justificación de sus condiciones de contorno y acceso en condiciones idóneas su situación en el edificio.
  - b) Los aparcadoiros de la categoría 4ª se deberán atener la condiciones específicas que se establezcan en las fichas de las edificaciones, ordenanzas de aplicación, condiciones de protección de edificios, de las fachadas y huecos, condiciones arqueológicas del subsolo, etc., y no podrán realizarse aparcadoiros se no se pode garantizar un acceso de un ancho mínimo para vehículos de 2,20 m., por lo tanto quedarán eximidas de los deberes a las que hubiera lugar respeto a la reserva de aparcadoiros si las condiciones ya citadas impiden esa reserva.



2. El resto de los garaxes-aparcadoiros que no están incluidos entre los que se citan en el punto 1 anterior, así como sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil cumplirán las condiciones establecidas en los puntos I.B.5.1, I.B.5.2, I.B.5.4 e I.B.5.5 de las NHV, y además, las siguientes:

- a) Los accesos desde la veía pública serán únicos para cada edificio o parcela, excepto en la categoría 2ª donde puede haber distinción entre lugar para entrar y lugar para salir.
- b) La localización del acceso a la calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento, cuyos Servicios Técnicos procurarán concentrar accesos con los ya existentes y separados convenientemente. El Ayuntamiento se reserva el derecho de la concesión de la correspondiente licencia de vao si no se cumpliera este requisito.

#### **4. Plaza de aparcadoiro.**

Se regularán por las condiciones establecidas en el punto I.B.5.3 de las NHV. No obstante, el número de coches en el interior de los garaxes-aparcadoiros no podrá sobrepasar del correspondiente a 25 m<sup>2</sup> por coche. Se señalarán en el pavimento (excepto en vivienda unifamiliar) las localizaciones y corredores de acceso de los vehículos, señalización que figurará nos planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### **5. Condiciones de ventilación, aislamiento y comunicación.**

1. Los garaxes dispondrán de ventilación idónea que cumpla las condiciones de calidad del aire del CTE.
2. El recinto del garaxe-aparcadoiro deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas vecinas por muros y forjados resistentes a la lumbre y con aislamiento acústico, de acuerdo con las reglamentaciones respectivas.
3. Podrá comunicarse el garaxe-aparcadoiro con rochos, núcleo de escaleras, caldeiras, salas de máquinas o semejantes y/o ascensores, siempre que se cumplan las condiciones de protección contra el fuego. En el que se refiere a las viviendas unifamiliares se estará al dispuesto en el CTE.

#### **4.8.14. USO AGROPECUARIO.**

##### **1. Definición.**

ES el uso propio de la explotación de los recursos naturales de la tierra, comprendiendo las actividades agrícolas, gandeiras, forestais, desarrolladas en espacios abiertos y/o en locales propios de estas actividades.

##### **2. Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª:** Espacios y construcciones pequeños, independientes o anexos a otras construcciones, tales como huertas, pequeños eixidos o "salidos", adegas, alpendres, cortes, hórreos, gallineros, pombais, palleiras, etc.

**Categoría 2ª:** El resto de los espacios agrogandeiros, y forestais sin limitación de tamaño y las construcciones aisladas dedicadas a este fin, tales como: silos, instalaciones gandeiras en régimen de estabulación, picadeiros, alpendres forestais, etc.

##### **3. Condiciones generales.**

1. Excepto las actividades de la 1ª categoría que se podrán desarrollar también en suelo de núcleos rurales sin más limitaciones que las derivadas de la legislación vigente y el ditado en las presentes Normas, el resto de las actividades tendrán que desarrollarse forzosamente en suelo clasificado como rústico.
2. Las actividades amparadas en este uso que no supongan actividad constructiva no tendrán más limitaciones que las impuestas por las administraciones sectoriales competentes.
3. Las actividades que conlleven un hecho constructivo acomodarse al dispuesto en la legislación urbanística, especialmente en el concerniente al procedimiento de autorización (según se determina en la LSG).

#### 4.8.15. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

##### **1. Definición y clasificación.**

ES el uso propio de la explotación de los recursos minerales de la tierra, comprendiendo las actividades extractivas desarrolladas en espacios abiertos y/o en locales propios de estas actividades en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de rocas o minerales, tierras, áridos y explotación de canteras.

##### **2. Condiciones específicas.**

###### **Explotaciones mineiras existentes.**

Las explotaciones mineiras y las actividades extractivas de recursos minerales se regularán segundo a LMG , y las disposiciones aplicables de la LSG. Las que estuvieran en activo en el momento de la entrada en vigor de la LSG se regularán por su D.T. 12º.

###### **Prohibición general.**

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos (salvo las concesiones en vigor), excepto los desmontes necesarios para llevar a cabo a urbanización y la construcción. Poderán prohibirse, cuando no se cumpla con las condiciones legalmente esixibles, cualquier que sea la calificación del suelo, en un radio inferior a 500 m. de los núcleos rurais de población, y de edificios o restos históricos y arqueológicos o elementos naturales y en un radio de 1.000 m. del núcleo urbano, señalados todos ellos en la presente Normativa y/o incluidos en Catálogo. No podrán en ningún caso afectar la una superficie superior a los 5.000 m<sup>2</sup>.

###### **Requisitos de la licencia municipal.**

1. Las actividades extractivas están sujetas a la previa y necesaria obtención de autorización por parte de administraciones u organismos supramunicipais, y también la necesaria licencia municipal, que cumpla la las condiciones aquí reguladas y las del Art.35 del Anexo Normativo de Tramitación de licencias.

#### 4.8.16. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

##### **1. Definición.**

Corresponde la todos aquellos espacios no edificadas, destinados fundamentalmente la utilización peonil por parte de la población, que se complementan con la plantación de arborado y xardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridade, reposo y esparexemento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones estéticas y ambientales del territorio en general.

##### **2. Clasificación.**

Dentro de este uso, para los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

###### **Clase de Espacios Libres:**

Categoría 1º. Espacios Libres Públicos. Espacios destinados al uso público en los que la vexetación no es el elemento característico, tales cómo plazas u otros espacios análogos.

###### **Clase Zonas Verdes:**

Categoría 2º. Área axardinada que corresponde a las áreas con acondicionamento vexetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amoblamiento urbano. Se incluyen en esta Categoría las Alamedas Históricas.

Categoría 3º. Área destinada en origen al juego y esparexemento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, tobogáns, balancíns, etc.), areiros, y plantacións y diseño adecuado al fin previsto, o acondicionada para la estancia y convivencia de mayores y niños.

Categoría 4º. Parques urbanos formados polos espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, paseos e itinerarios para sendeirismo, ciclismo, etc., y pequeñas actividades deportivas



*sin edificación (petanca, cross, etc.). Podrán disponer de pequeñas edificaciones de servicio. Se incluyen en esta Categoría los parques forestais distribuidos por diversas parroquias.*

*Categoría 5ª. Espacios Libres Privados correspondientes a las zonas no edificadas de zonas residenciales o dotacionais personales a los que el Plan atribuya tal calificación para asegurar el mantenimiento de los mismos.*

#### **Clase Protección:**

*Categoría 6ª. Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, constituidas por las bandas lonxitudiniais, normalmente de ancho constante, situadas en las márgenes de aquellas.*

### **3. Aplicación.**

*Las condiciones que se establecen para los Espacios Libres y Zonas Verdes serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para tal fin, y estén recogidas nos planos de ordenación, o deban aparecer representadas en la documentación de los planes de desarrollo.*

### **4. Condiciones Generales.**

- 1. Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas en proporción al uso demandado o su categoría de clasificación, con sus correspondientes sendas peonís, caminos, escaleras y acondicionamiento vexetal, así como dotadas del alumbrado público, red de sumidoiros y abastecimiento de agua necesarios (en su caso) para su funcionamiento y conservación.*
- 2. Los cerramientos, cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,50 m. con materiales opacos, pudiendo traspasar este límite con elementos diáfanos estéticamente admisibles o elementos vexetais.*
- 3. En estas zonas dedicadas a garantizar el ocio, el reposo y el espallamento de la población, no se permitirá, con carácter general, ningún tipo de edificación **permanente**, excepto la necesaria para el mantenimiento de las propias zonas (invernadoiros, almacenes de útiles de xardinería, limpieza, o servicios de aseo etc.), con un volumen máximo para cada uso individual o integrado de 40 m<sup>3</sup>, y justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o espacio libre de uso público. Como excepción, previo acuerdo municipal, podrá autorizarse la instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, emparrados, pérgolas) o complementarios al uso de las zonas verdes (escenarios de teatro al aire libre, pistas de baile descubiertas...). En todo caso a superficie total ocupada con todos los elementos permanentes cubiertos antes citados, dentro de las zonas clasificadas como espacios libres, no podrá superar el 5 % de la superficie total de la zona en que se sitúen.*
- 4. Podrá autorizarse asimismo la instalación de pequeñas **construcciones con carácter provisional** como elementos cubiertos y casetas desmontables para fines propios de los usos convencionales de estas zonas (quioscos de flores, bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) con superficie máxima para cada uso individual o integrado de diez (10) metros cuadrados y altura de coroación de tres (3) metros (volumen máximo de 30 m<sup>3</sup>). En todo caso a superficie total ocupada con todos los elementos provisionais cubiertos antes citados, dentro de las zonas clasificadas como espacios libres, no podrá superar el 5 % de la superficie total de la zona en que se sitúen. También se permite sin carácter restritivo el amoblamiento necesario (banco, papeleiras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.). También podrán implantarse construcciones efímeras para usos esporádicos, aunque superen las dimensiones aquí especificadas (siempre con licencia o autorización previa municipal).*
- 5. Será posible la la construcción de equipamentos que no comporten edificación como campos de deportes o semejantes, pero en este caso deberán estar contemplados en el IOP como zonas equipamentais, y se permite también sin carácter restritivo a implantación de pequeños espacios para deportes que no exijan espacios vallados, como petanca, tenis de mesa, y otros análogos.*
- 6. En las **construcciones ya existentes** en los parques y zonas verdes actuales, se permite su reconstrucción o rehabilitación, siempre que albergue usos dotacionais públicos de cualquier tipo que sean compatibles con el uso de zona verde, y deberán estar contemplados en el IOP como zonas equipamentais.*
- 7. En las zonas de Categoría 4ª se podrán implantar usos deportivos vallados de dimensiones medias, como pistas de baloncesto o similares.*
- 8. Los espacios libres de edificación **de carácter privado** no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como asimismo instalaciones diáfanos abiertas por todos los sus lados (ceadores, pérgolas, etc.) incluso*

un máximo del 10% de la superficie de la zona libre personal en este último caso. Podrán implantarse construcciones efímeras para la implantación de usos esporádicos.

9. En los supuestos donde las zonas verdes públicas lindan con espacios libres personales, será preceptiva la construcción de elementos de separación acomodados entre ambas zonas.

### **5. Condiciones particulares.**

Se consideran determinaciones propias del uso de Espacios Libres y Zonas Verdes las condiciones que se regulan en el Artículo 4.11 "Normas básicas sobre diseño y calidad de la urbanización de los sistemas de infraestructuras" para el diseño y tratamiento de estos espacios.

#### **4.8.17. USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS.**

##### **1. Definición.**

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos está compuesto por un conjunto de elementos que hacen posible la prestación a los núcleos urbanos o rurales y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, subministración eléctrica, telefonía y comunicación, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.
2. Se incluyen asimismo, aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones, tales como las de transporte y transformación de energía, así como las de almacenamiento y distribución de combustible.
3. Los elementos de este sistema podrán ser:
  - a) *Lineais.* Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o personal, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de telefonía o comunicaciones, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.
  - b) *No lineais.* Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineais las instalaciones necesarias para la distribución de energía, las redes de cobertura de telefonía móvil y demás servicios básicos.

##### **2. Localización.**

1. El Plan puede calificar con estos usos las instalaciones existentes con el carácter de Sistemas Generales.
2. Con la finalidad de prever la localización de determinadas instalaciones especiales, el IOP califica áreas concretas bien como previsiones dentro de ámbitos de Suelo Urbano No consolidado, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructuras de Servicios, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los Artículos de estas normas.

##### **3. Condiciones Generales.**

Se consideran determinaciones propias de este uso las condiciones que se regulan en los apartados correspondientes del Artículo 4.11 "Normas básicas sobre diseño y calidad de la urbanización de los sistemas de infraestructuras" para el diseño y tratamiento de estas infraestructuras y servicios básicos, mas los que puedan corresponder o ser aplicables en el caso de Sistemas Generales, que se recogen en los apartados correspondientes del artículo 4.9 de la presente Normativa.

Excepto especificación concreta en contra, las centrales de tratamiento o distribución de estos servicios tendrán que instalarse fuera de los suelos urbanos y núcleos rurales.

##### **4. Servidumbres.**

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a las legislaciones y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
2. Para estos efectos, excepto que la normativa establezca otras condiciones, se adoptarán como valores mínimos para el caso de las líneas eléctricas las que se recogen en el artículo 4.9.2 de la presente Normativa.



3. Para otros tipos de conducción se establecen las siguientes condiciones de servidumbre:

- a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros la cada lado de la franja que determina el trazado. Para estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un grande número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleodutos, canales, etc.
- b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros la cada lado de la franja que determina el trazado.

#### 4.8.18. USO DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

##### 1. Definición.

ES el uso propio de acceso y comunicación, tanto desde lo exterior como entre los diversos ámbitos del espacio municipal o urbano y sobre los que se desarrollen los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia y estacionamiento de estos, y en algunos casos su mantenimiento y aprovisionamiento.

##### 2. Clases.

Dentro del uso Transporte y Comunicaciones, para los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases:

**Clase Red Viaria:**

**Clase Servicios Públicos:**

**Clase Centros Básicos:**

##### 3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el transporte y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el IOP destina la tal fin y los que en desarrollo del incluso definan los planeamientos correspondientes.
2. El IOP establece estas condiciones con el carácter de mínimas para el diseño de las vías de nueva apertura. La caracterización de unas vías u otras, o las reformas de aceras, estacionamientos, etc. que pueda determinar el Ayuntamiento, en viario que esté integrado en la red consolidada del municipio, con el fin de establecer nuevas regulaciones del régimen del tráfico rodado o peonil no se considera variación de las determinaciones del IOP.

##### 4. Condiciones Generales.

Se consideran determinaciones propias de este uso las condiciones que se regulan en los apartados correspondientes del Artículo 4.11 "Normas básicas sobre diseño y calidad de la urbanización de los sistemas de infraestructuras" para el diseño y tratamiento de estas infraestructuras y servicios básicos de transporte y comunicaciones, mas los que puedan corresponder o ser aplicables en el caso de Sistemas Generales, que se recogen en los apartados correspondientes del artículo 4.9 de la presente Normativa.

##### 5. Condiciones particulares.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, y en las disposiciones legales vixentes que le fueran de aplicación, cumplirán con las condiciones que se establecen por clase y categoría en los apartados siguientes.

#### 4.8.18.1. Clase Red Viaria.

##### 1. Definición.

Se corresponde con el espacio destinado al viario convencional existente o al de nueva creación destinado a la circulación rodada o peonil.

##### 2. Clases.

Dentro de esta Clase, se establecen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª.** Peonil o viario que pode admitir además del tránsito o paseo de peones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

**Categoría 2ª.** De coexistencia o viario de servicio de acceso a viviendas en urbanizaciones de baja densidade, con prioridade del paso peonil.

**Categoría 3ª.** Rodadas con separación de tránsitos, viario propio del suelo urbano, destinado a la circulación.

**Categoría 4ª.** Estacionamientos en la vía pública. Zonas destinadas en las calles al estacionamiento de vehículos.

### **3. Condiciones Generales.**

1. El viario se ajustará en el suelo urbano a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Título VII, Normas Generales de Ordenación y Urbanización, de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vixente.
3. Todas las vías de nueva creación deberán estar definidas en el IOP o en los planeamientos que según Ley puedan definir alineaciones, y serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines la tales efectos.
4. La definición de alineaciones por el IOP o por planeamientos correspondientes no impide la apertura de túneles o pasos elevados, que sean aprobados polos procedimientos legales que les sean de aplicación.

### **4. Xerarquización de la Red Viaria.**

A efectos de aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se consideran los siguientes rangos:

- a) Autopistas y autovías, que sirven a altos volúmenes de tránsito, fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
- b) Arterias primarias y avenidas metropolitanas, que completan la red de primera orden y sirven para la estructuración de los tránsitos internos de medio recorrido.
- c) Red secundaria cuya función principal es generar una golpea de estructura de conexión de las distintas áreas del municipio, conectar con las vías más importantes y dar acceso al sistema de menor rango.
- d) Resto de vías de carácter local o restringido cuya principal función es canalizar el tránsito incluso las actividades o completar las conexiones interiores de la golpea de mayor rango.

### **5. Condiciones particulares.**

#### **Condiciones de la Red Peonil.**

1. Corresponde con las sendas públicas para peones o viario que pode admitir, además del tránsito o paseo de peones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
2. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peones será de ciento ochenta (180) centímetros, o aquella igual o superior que hize las leyes, legislaciones o órdenes sobre accesibilidade. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peones, sea ponerlo su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
3. Las vías de circulación tendrán una pendiente lonxitudinal mínima del cinco (5) por mil para la evacuación de aguas pluviais y una máxima del ocho (8) por ciento. Cuando deba sobrepasarse la pendiente se dispondrá cómo ampliación de las aceras una escalera pública, cuesta italiana, con relanzos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, máxima pendiente del ocho (8) por ciento y tabica de diez (10) centímetros, o escaleras convencionales.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad, creando itinerarios alternativos que garanticen la Supresión de Barreras Arquitectónicas en Vías y Espacios Públicos.

#### **Condiciones de las Vías de Tráfico Atenuado.**

1. Tienen esta consideración las vías de los núclos lee rurais, mas aquellas de los núcleos urbanos en las que se adoptan medidas para «calmar el tráfico», estableciendo resaltes o bien otros condicionantes. Serán preferentemente de

«coexistencia» en las que coexisten el tránsito peonil y el viario en el que la pavimentación o tratamiento de las superficies es prácticamente uniforme, si es el caso con protecciones para los peones, destinado a la circulación de vehículos a motor al tiempo que el tránsito de peones, bicicletas y carruaxes, teniendo prioridad en cualquiera caso el peonil sobre el resto de los modos citados. Las de nuevo diseño tendrán una anchura mínima de ocho (8) metros.

2. Su uso básico es lo de acceso a viviendas, y podrán establecerse plantaciones de árboles para calmar y disuadir el tránsito de vehículos de paso y para el avance del espacio de los núcleos rurales o urbanos.

#### **Condiciones de Vías con Separación de Tráficos.**

1. Constituye el viario propio del suelo urbano, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor al tiempo que el tránsito de peones, bicicletas y carruaxes, con aceras resaltadas.

Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento ochenta (180) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles, que podrán situarse en las bandas de estacionamiento longitudinal. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento los primeros años.

2. El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y de en medio que atraviesen.

Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo Rústico estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la LÍE, y la LEG, segundo sea la titularidad de las mismas.

Cuando discurran por suelos urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan de Ordenación Municipal establece.

3. Podrán disponerse nuevas calles en fondo de saco de trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, que, en caso de tener una longitud superior a cincuenta (50), deberán estar rematadas por un fondo de saco que permita el giro de vehículos de diez (10) metros de longitud sin necesidad de hacer maniobras. Se unirán por sendeiros de peones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

4. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con una banda de aparcadoiro, independiente de la calzada de circulación, que quede remetida en relación con el borde en los cruces de calles.

5. Las dimensiones mínimas serán las que se señalan a continuación:

- Estacionamiento on line, doscientos veinticinco (225) centímetros.
- Estacionamiento en batería, cinco (5) metros.
- Estacionamiento en la desnudé, cuatro (4) metros.

Cada tres (3) plazas de estacionamiento se plantará un árbol que, además de suministrar sombra, discipline la posición de los vehículos.

En ningún caso en suelo urbano se admitirán áreas de estacionamiento en superficie superiores a las cincuenta (50) plazas, excepto en las áreas vecinas a las estaciones de transporte público o grandes equipamientos, en cuyo caso podrá sobrepasarse dicho límite, si bien deberá arborarse interiormente, diferenciándose además las sendas de peones de acceso a la zona de estacionamiento.

#### **4.8.18.2. Clase Servicios Públicos.**

##### **1. Definición.**

Se corresponde con los espacios destinados al intercambio entre diferentes medios de comunicación o de transporte sobre los que se desarrollen los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia y estacionamiento de estos en itinerancia, y en algunos casos su mantenimiento y aprovisionamiento.

##### **2. Clases.**

Dentro de esta Clase, se establecen las siguientes categorías:



**Categoría 5ª.** Estaciones o Intercambiadores de modos de transporte.

**Categoría 6ª.** Estaciones de Servicio o subministración de combustible.

**Categoría 7ª.** Servicios del automóvil. Locales o espacios para el mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles.

### **3. Condiciones generales de los Intercambiadores.**

1. Se definen cómo intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos y medios de transporte. Se incluyen dentro de este uso las Estaciones de Autobuses.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el IOP había podido destinar a tal fin y que se representarían en planos correspondientes o en los planeamientos de desarrollo.
3. Todos los terrenos definidos o calificados como intercambiadores tendrán la consideración de Sistema General de Transporte.
4. El desarrollo de los intercambiadores deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestructura que, si es el caso, podrá tener el carácter complementario de Reforma Interior, si las condiciones de desarrollo debieran afectar al trazado del viario o a las condiciones urbanísticas de los terrenos. Dichos planes especiales deberán incluir preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de la implantación sobre el sistema de transporte.
5. La ejecución de los Intercambiadores, en el que les sea de aplicación, deberá cumplir todas las condiciones del Uso Garaxe-Aparcadoiro, con la condición complementaria de que al poder tener cabida para vehículos de gran dimensión o autocares, las cuestras, espacios de maniobras, alturas libres, etc. deberán ajustarse a las condiciones propias de dichos vehículos y, si es el caso, a las disposiciones que les sean de aplicación por razones del uso o por el carácter de usos públicos con posible gran afluencia de pasajeros.

### **4. Condiciones particulares de las Estaciones de Servicio.**

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las Normas de uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán con las siguientes condiciones.

1. En las bandas laterales del viario, en las localizaciones previstas en el IOP o en los planeamientos que contengan la ordenación detallada, donde se puedan localizar, en función de las condiciones estéticas, de tráfico, de seguridad del lugar, y de no afectaciones ambientales a zonas residenciales próximas, se permitirá la instalación de Estaciones de Servicio para la subministración de combustible a vehículos automóviles. Se podrán admitir las instalaciones ya existentes con carácter excepcional, si así se cita entre los usos admitidos en la ordenanza de aplicación.
2. El Uso de Estación de Servicio contempla la subministración de carburantes y combustibles líquidos a vehículos automóviles como actividad principal. Esta actividad principal de las instalaciones admite como complementarias las siguientes actividades: Lavado de vehículos, engraxe y pequeños talleres de reparación de vehículos, pequeño comercio, oficinas y servicios asociados, restauración y aparcadoiro de vehículos ligeros o pesados y cualquiera otros usos complementarios que por la normal evolución del sector de Estaciones de Servicio sea recogido por las disposiciones que las regulan.

En ningún caso los usos complementarios desvirtuarán el carácter de la actividad principal de la instalación de subministración de combustible.

3. Por la particularidad del Uso, con independencia de la regulación que establece la Normativa en las Ordenanzas del Suelo Urbano, se recogen a continuación determinaciones propias de parcelamento y edificación, para su aplicación fuera del Suelo Urbano Consolidado.
  - a) La parcela mínima para las Estaciones de Servicio será de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
  - b) Las condiciones de edificación no superarán un aprovechamiento edificable de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una altura máxima de setecientos veinte (720) centímetros y dos plantas (PB + 1).
  - c) La separación mínima de las construcciones a los vecinos será de cinco (5) metros.
  - d) La superficie total cubierta por edificación y marquesas no superará el cincuenta (50) por ciento de la parcela.
  - e) La distancia mínima de los depósitos de combustible enterrados a los límites de la parcela será de dos metros.
4. Dispondrán de aparcadoiros en número suficiente para no detener el tránsito, con un mínimo de 3 plazas por surtidor.



5. Los obradoiros del automóvil anexos, no podrán tener una superficie de más de 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de 1 plaza de aparcadoiro por cada 25 m<sup>2</sup> del dicho taller. Si se establecieran servicios de lavado y engraxe, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el parágrafo siguiente.

#### **5. Condiciones particulares de Servicios del Automóvil.**

Amáis de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las Normas del uso industrial y en las disposiciones legales vixentes que le fueran de aplicación, cumplirán cas siguientes:

1. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
2. Dispondrán, dentro del local, y/o de la parcela de 1 plaza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.
3. En los locales de servicio de lavado y engraxe que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no sobrepasará de 25 CV. En los restantes no sobrepasarán de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de 1 plaza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de local.
4. El lavado de automóviles en túneles de lavado automático podrá implantarse en espacios independientes, en bajos comerciales de edificacións de uso no residencial o en edificacións de uso exclusivo de garaxe-aparcadoiro.
5. No podrán instalarse en plantas bajas de edificacións en las que la planta inmediata superior sea de uso residencial.
6. El lavado manual podrá implantarse en cualquiera garaxe-aparcadoiro.

#### **4.8.18.3. Clase Centros Básicos del Sistema de Transporte.**

##### **1. Definición.**

Se considera uso de Centros Básicos del Sistema del Transporte el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamento y consolidación de cargas, o al estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliar para la preparación de las mercancías en relación con el transporte, y también todos los usos complementarios que sean necesarios para la realización de tales operaciones.

##### **2. Clasificación.**

Se establece una sola categoría.

**Categoría 8ª.** Centros básicos en el sistema de Transporte.

##### **3. Condiciones.**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el IOP destina para tal fin y que se representan nos planos correspondientes o en los planeamientos de desarrollo.
2. El desarrollo de los Centros básicos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestructura que, si es el caso, podrá tener el carácter complementario de Reforma Interior, si las condiciones de desarrollo debieran afectar al trazado del viario o a las condiciones urbanísticas de los terrenos. Dichos planes especiales deberán incluir preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de la implantación sobre el sistema de transporte.

#### **4.9. NORMATIVA DE SISTEMAS GENERALES.**

Son terrenos de Sistemas Generales los dotacionais públicos que estén diseñados o previstos para el servicio de la totalidad del Municipio y, en especial, para implantar las infraestructuras básicas del modelo de ciudad o de territorio. La estos efectos, se entiende por dotacións públicas las de titularidade de las distintas Administraciones públicas que tienden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos o servicios públicos, teniendo el carácter de bienes de dominio público.

El IOP clasifica los suelos ocupados por Sistemas Generales como Suelo Urbano (Consolidado y no Consolidado) y Suelo de Núcleo Rural.

#### 4.9.1. RED DE CARRETERAS.

1. Las carreteras y sus márgenes están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina el titular de la carretera y/o la legislación aplicable, que define para íeslo una serie de zonas en ambas márgenes de la carretera:

- Zona de dominio público, que es la constituida polos terrenos adquiridos por título legítimo por la Administración titular para la construcción de las carreteras y sus elementos funcionais, o por una franya fija (en el caso de las estatales), medida desde la aresta exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre, que es la constituida por una franya comprendida entre lo límite de la zona de dominio público y una distancia fija medida desde ese límite (o en el caso de las estatales desde la aresta exterior de la explanación), donde no se pueden realizar usos u obras (entre ellas los cierres) que no estén ligadas al uso propio de la infraestructura.
- Zona de afición, que es la constituida por una franya comprendida entre lo límite de la zona de servidumbre y una distancia fija medida desde la aresta exterior de la explanación, zona que se establece al efecto de la solicitud de autorización al titular de la vía para cualquier actuación a realizar en esta zona.
- Línea límite de edificación, que define la fran ya en la que no se pueden realizar construcciones que no estén ligadas al uso propio de la infraestructura, franya medida con una distancia fija desde la aresta exterior de la explanación (o en el caso de las estatales desde la aresta exterior de la calzada máies próxima).

Las **carreteras de titularidade estatal**, están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la LÍE (Capítulo III, Artículos 28 a 40), que se resumen en el cuadro siguiente:

Carreteras estatales	Dominio público (m)	Servidumbre (m)	Afición (m)	Línea edificación (m)
Autopistas y autovías	8	25	100	50
Resto de carreteras	3	8	50	25

En concreto, los terrenos adyacentes a las carreteras de titularidade estatal, nlas **zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afición** estarán sometidels las limitaciones y a los usos permitidos recolleitels en los artículos 29, 31 y 32 de la LÍE, y los concordantes del RLEE.

Se hace especial hincapié en la prohibición, dentro de la **zona de limitación a la edificabilidad**, de ejecutar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsolo, o cambio de uso, fuera de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones existentes. Las dotacións de infraestructuras de servicios, tales cómo abastecimiento de agua, saneamento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamento se situarán fuera del dominio público viario.

Se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (incluso instalaciones aéreas o subterráneas), fuera de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la eres tradla, segundo establece la LEEY en su artículo 33 y el RLÍE nos sus artículos 84 a 87..

De acuerdo al establecido en el artículo 33.7 de la LÍE, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a edificabilidad y no podrán ser modificadas en ningún caso sí eso estuviere en contradicción con el establecido nla LÍE.

En cuanto a la publicidad, de acuerdo con el art. 3 7.1 de la LÍE, fuera de los tramos urbanos quieta prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores.

Segundo establece el artículo 36 de la LÍE sobre limitación de accesos, el Ministerio titular pode limitar los accesos a las carreteras del Estado y establecer con carácter obrigatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse. Asimismo, quieta facultado para reordenar los accesos existentes. Los nuevos accesos deberán contar con autorización.

Respeto de los accesos, en caso de que se susciten nuevas conexiones, modificación de enlaces o cambios de uso se requiere un Estudio de Tráfico y Capacidad que analice el incidente de los desarrollos previstos en el nivel de servicio de la carretera.



Deberá tenerse en cuenta a afición al viario estatal de aquellas actuaciones que, aun no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes, si su implantación influye negativamente en las condiciones de seguridad y/o de servicio del acceso existente.

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos incluidos en el incluso, si estos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad cambiaran de uso, haciéndose constar que la ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados.

Los instrumentos de desarrollo deberán ser informados polo Ministerio de Fomento. Respeto de los viarios que se vayan a construir, en ejecución del planeamiento, se garantizará que el tráfico que circule ponerlos mismos no afecte al tráfico que circule por las carreteras de titularidad estatal. Si es preciso, deberá contarse con los medios antideslumbrantes (a cargo de los promotores la instalación y el mantenimiento o conservación) oportunos y con la autorización del Ministerio de Fomento.

Para las nuevas construcciones próximas la carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al outorgamento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como el deber de establecer limitaciones a edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrais establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003), en el Real Decreto 367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y en su caso, la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento si habían afectado las zonas de protección del viario estatal, y podrán ocupar terrenos de dominio publico. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

El planeamiento incluirá entre sus determinacións las que resulten necesarias para conseguir la efectividade de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriais de ordenación afectados por las eres (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por lo que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de 1 de noviembre, del Ruido, en el referente la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

Las sucesivas modificaciones, revisións y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificacións en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

Las **carreteras autonómicas**, están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la LEG, que se recogen en un apartado concreto (4.9.1.2) de este artículo segundo el texto aportado por la AXI, que se resumen en el cuadro siguiente:

Carreteras autonómicas	Dominio público (m)	Servidumbre (m)	Afición (m)	Edificación (m)
Autopistas, autovías, y vías para automóviles	15	10	100	50
Resto de carreteras convencionales y elementos funcionais	10	2	30	15

Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras autonómicas, se establece cómo requisito previo al outorgamento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obrigatoriedade de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrais recomendados, segundo el establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

Las **carreteras de titularidad provincial**, están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la Ordenanza Reguladora correspondiente de la Deputación Provincial de Ourense, y en su defecto, la LEG..

Carreteras provinciais	Dominio público (m)	Servidumbre (m)	Afición (m)	Edificación (m)
Red primaria	≤10	2	30	9,5
Resto de la red	≤10	2	30	7

Dado que a Deputación Provincial no tiene categorizada de forma expresa su red viaria diferenciando entre carreteras primarias y secundarias, se considerarán primarias todas las existentes la todos los efectos.

Segundo el artículo 10 de la devandita Ordenanza la línea de cerramento se situará a la distancia mínima de 2 metros medidos desde la línea exterior de la zona de dominio público, respetando en todo caso a distancia mínima de seis metros medidos desde el eje de la carretera en todo tipo de suelo.

Las **carreteras y caminos de titularidad local o municipal** están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la LEG, aplicándoles el régimen correspondiente al tipo que se le asigne –en su caso- la cada vía concreta citada en el artículo siguiente donde se xerarquizan (en referencia a los tipos definidos por la red autonómica), y en su defecto el régimen recogido en el cuadro siguiente, segundo el tipo de vía:

Carreteras y caminos locales	Servidumbre (m)	Edificación (m)	Cierres: mínimo a eje (m)
Viaro local estruturante	2	7	7
Viaro interparroquial o internucleos	2	7	7
Viaro de concentración parcelaria	1	6	5
Resto de caminos y vías agropecuarias	1	5	5
Caminos no rodados	1	4	4

El **Camino de Santiago** está sometido a las condiciones que determina la legislación específica que lle es de aplicación, y ma laíes en concreto las condiciones de la presente normativa que sean aplicables del artículo 7.2.4 y del artículo 9 de la regulación del Catálogo, para aproximarse las condiciones de protección que precisa este singular elemento cultural. A respecto de los cierres, se conservarán preferentemente los originales tradicionales y los realizados con vexetación y arborado, y los nuevos cierres se realizarán en congruencia con los ya citados y manteniendo las mismas alineaciones que ellos, pero en ausencia de referencias se realizarán segundo el régimen básico determinado por las limitaciones y servidumbres que con carácter general se recollen en el cuadro siguiente:

	Servidumbre (m)	Afición (m)	Edificación (m)	Cierres: mínimo a eje (m)
Camino de Santiago	3	30	10	La de los existentes tradicionales o 7 m.

El anterior régimen de limitaciones y servidumbres (para todas las titularidades y vías analizadas en el presente artículo) será de aplicación directa en suelo rústico, pues en el caso de los núcleos de población (urbanos o rurais) se podrán establecer condiciones menos restritivas (que se detallan graficamente mediante alineaciones –y en su caso mediante líneas de edificación- nos planos correspondientes de ordenación del IOP), condiciones que antes de su aplicación efectiva deberán ser aceptadas en cada caso por el titular de la vía.

También, y de acuerdo con el dispuesto en el artículo 49 de la LÍE o el 8 de la LEG, bien la propuesta del Ayuntamiento, bien de la Administración titular de la carretera, podrán promoverse expedientes para la entrega de las travesías urbanas al Ayuntamiento. No obstante el anterior, y de acuerdo con el dispuesto en el ultimo punto de los citados artículos, la Administración titular de la vía y el Ayuntamiento podrán convenir lo que estimen procedente para la mejor conservación y funcionalidade de las dichas travesías.

2. Con carácter general no se podrán construir cierres en las zonas de dominio público y servidumbre, pero se estará las condiciones particulares que cada administración titular establece en su legislación o en ordenanzas reguladoras propias, que en algunos casos permiten excepciones en el caso de cierres livianos para usos agropecuarios, o en el caso de los núcleos de población.

3. Dada la necesidad de comprobación sobre el terreno polel problema de transposición de la escala de trabajo, las variables disposiciones reglamentarias la tal efecto y sus correspondientes reducciones singularizadas, el IOP no considera conveniente a delimitación gráfica de las distintas bandas de deel minio, servidumbre o protección.

Para la solicitud de obras o actividades que pudieran afectar la estas zonas, se deberá deslindar sobre el terreno con definición precisa la aresta que sirve de base a las mediciones. Asimismo, los planeamientos que se desarrollen en aplicación del IOP deberán dejar perfectamente definidas las mencionadas franxas.

4. Las rasantes se fijan nos planos de ordenación, bien por medio de perfiles lonxitudiniais, bien por medio da sinalización de puntos altimétricos en todas las interseccions de vías (si no hay indicación se entenderá que se mantiene la rasante



existente). Cuando las rasantes no estén fijadas en planos y se trate de vías sin pavimentar axeitadamente, la rasante se establecerá en la cuota de 20 cms. por arriba de la rasante actual del camino.

#### 4.9.1.1. Xerarquización de la Red de Carreteras.

1. La red **supramunicipal de carreteras** xerarquizase segundo sea su titularidade. Todas las carreteras que se citan constituyen parte del Sistema General viario del ayuntamiento de Verín .

la) Red interés general del estado. Dependen de la administración general del estado las siguientes: La-52, A-75, N-525, N-532.

b) Red autonómica. Dependen de la Comunidad Autónoma las siguientes:

Carretera	Tipo	Denominación
O-113	S	Verín (N-525) - Vilar de Barrio (Deput.)
O-114	S	Caldeliñas (O-113) - Campobeceros
O-115	S	Verín (N-525) - Parador Monterrei
O-153	S	N-525 - Fuente de Fumaces - N-525
O-310	S	Verín (N-525) - Soutochao

c) Red de la Deputación. Dependen de la Excm. Deputación Provincial de Ourense las siguientes:

Clave	Denominación
O-1021	Verín (N-525)-Arcucelos (O-113)
O-1014	Verín (N-525)-Balneario de Requeixo
O-1011	Verín (N-532)-Oímbra
O-1007	Mandín-Heces de Cima
O-1010	Oímbra-Rabal (N-532)
O-1009	Cabreiroá - Vilar de Cervos (O-1011)
O-1055	Acceso a Queirugás (N-525)

d) El Camino de Santiago. La titularidade de esta vía o itinerario depende de los tramos, pero mantiene su unidad cultural como referencia histórica.

2. A respecto del **nuevo viario propuesto** se establecen els siguientes niveles de jerarquía:

- Con el carácter de viario local (régimen de las carreteras convencionales autonómicas) las siguientes vías:

Clave	Denominación
	Circunvalación norte
	Circunvalación sur
	Ronda interior

3. El **resto de las carreteras y vías** no citadas en los dos puntos anteriores, se considerarán pertenecientes al Sistema Local viario, y seln total o maioritariamente de titularidade municipal.

#### 4.9.1.2. Normativa reguladora en relación a la red autonómica de carreteras.

##### 1 ORDENACIÓN DE SISTEMAS.

##### 1.1 CLASIFICACIÓN DE Las CARRETERAS AUTONÓMICAS.

Las carreteras autonómicas se clasifican, en atención a sus características técnicas, según se disponen en el artículo 4 de la LEG, o en el precepto correspondiente de la norma de rango legal que la venga a sustituir. En atención a sus características funcionais, las carreteras autonómicas se clasificarán segundo establezca la normativa de desarrollo de la legislación sectorial en materia de carreteras de Galicia.

## **1.2 CONDICIONES DE LA RED DE CARRETERAS AUTONÓMICA.**

### **1.2.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

1. La zona de dominio público de las carreteras está integrada por los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración autonómica, y se define segundo el previsto en el artículo 37, en relación con el 2, de la LEG, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.

3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

En el caso de obras, instalaciones o actividades, no ejecutadas por la administración autonómica, en la parte de la zona de dominio público de los trechos urbanos distinta de las calzadas y de sus beiravías, las anteditas autorizaciones serán otorgadas por los ayuntamientos, luego del informe vinculante de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones. Ese informe será también preciso en el caso de obras que vaya a realizar el propio ayuntamiento.

4. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de dominio público serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

### **1.2.2 ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.**

1. Para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera denominadas de servidumbre y de afición, así como el trazado de la línea límite de edificación.

Para su establecimiento y delimitación se estará al amparo del previsto en los artículos 38 (zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación), 39 (delimitación de la zona de servidumbre), 40 (delimitación de la zona de afición) y 41 (delimitación de la línea límite de edificación) de la LEG, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.

3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras, o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

4. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para las zonas de protección y para la línea límite de edificación serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, luego de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

### **1.2.3 LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DEL RUIDO.**

Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal a realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, segundo el establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

## **2 ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO**

### **2.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN.**

Las parcelaciones y segregaciones de parcelas vecinas con las carreteras de titularidad autonómica sólo se podrán autorizar cuando el acceso rodado de todas las nuevas parcelas generadas se resuelva a través:



- a) *De otros viarios públicos que no sean carreteras de titularidade autonómica.*
- b) *De un acceso único a través de la carretera autonómica, autorizado por su administración titular, cuando la finca original no cuente con posibilidad de acceso alternativo a través de otros viarios públicos. En todo caso, podrán ser independientes a entrada y la salida a la carretera.*

## **2.2 CONDICIONES DE POSICIÓN.**

### **2.2.1 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

*Las edificaciones y otras construcciones en las márgenes de las carreteras autonómicas no se situarán más próximas a estas que la alineación de edificación señalada en los planos de ordenación.*

*No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.*

### **2.2.1 POSICIÓN DEL CIERRE.**

*Los cierres de parcelas en las márgenes de las carreteras de titularidade autonómica, cualquier que sea su tipología, podrán situarse en las alineaciones oficiales exteriores.*

## **2.3 CONDICIONES DE ACCESO.**

*Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.*

*El outorgamento de la antedicha autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.*

## **2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CON EL PLAN.**

*Las edificaciones, instalaciones y cierres preexistentes, en los suelos urbanos, situados en las márgenes de las carreteras autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidad con el plan cuando se sitúen más alejados de la carretera que la alineación de viario, pero más próximas a la misma que la alineación de edificación.*

*En estos casos, sólo podrán autorizarse obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como las obras de reforma, que en ningún caso podrá suponer un aumento de volumen de la construcción existente, por arriba o por debajo de la rasante.*

## **3 ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL**

### **3.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN.**

*1. Las parcelaciones y segregaciones de parcelas vecinas con las carreteras de titularidade autonómica sólo se podrán autorizar cuando el acceso rodado de todas las nuevas parcelas generadas se resuelva a través:*

- a) *De otros viarios públicos que no sean carreteras de titularidade autonómica.*
- b) *De un acceso único a través de la carretera autonómica, autorizado por su administración titular, cuando la finca original no cuente con posibilidad de acceso alternativo a través de otros viarios públicos. En todo caso, podrán ser independientes a entrada y la salida a la carretera.*

*2. Será requisito, para la realización de parcelaciones y segregaciones en las zonas de servidumbre y afición de las carreteras autonómicas, la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones, excepto que esta tenga reconocidos como trecho urbano, a los efectos de la legislación sectorial en materia de carreteras, los terrenos en los que se pretenda realizar aquella.*

### **3.2 CONDICIONES DE POSICIÓN.**

#### **3.2.1 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

*1. Las edificaciones y otras construcciones en las márgenes de las carreteras autonómicas no se situarán más próximas a estas que la alineación de edificación señalada en los planos de ordenación.*

*No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.*



2. Será requisito para lo outorgamento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de todo tipo de edificaciones y otras construcciones en las zonas de servidumbre y afición de las carreteras autonómicas, la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones, excepto que este tenga reconocidos como trecho urbano, a los efectos de la legislación sectorial en materia de carreteras, los terrenos en los que se pretendan realizar aquellas.

### **3.2.2 POSICIÓN DEL CIERRE.**

1. La posición de los cierres de parcelas en las márgenes de las carreteras de titularidad autonómica, segundo su tipología, se regirá por las siguientes condiciones:

- a) Los cierres completamente diáfanos, sobre piquetes sin cimentación de obra de fábrica, por circunstancias de aprovechamiento agrícola o gandeiro debidamente acreditadas, podrán situarse en el borde de la parcela.
- b) Los cierres diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que no sobresalga más de cuarenta centímetros (40 cm) en ningún punto de la rasante del terreno, no podrán situarse más próximos a la carretera que la alineación oficial exterior, grafada nos planos de ordenación.
- c) El resto de cierres no diáfanos o de obra de fábrica, no podrán situarse más próximos a la carretera que la alineación de edificación.

2. Será requisito para lo outorgamento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de cierres en las zonas de servidumbre y afición de las carreteras autonómicas, la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones, excepto que este tenga reconocidos como trecho urbano, a los efectos de la legislación sectorial en materia de carreteras, los terrenos en los que se pretenda realizar aquella.

### **3.3 CONDICIONES DE ACCESO.**

Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización del órgano competente de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El outorgamento de la antedita autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.

### **2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CON EL PLAN.**

Las edificaciones, instalaciones y cierres preexistentes, en los suelos de núcleo rural, cuando fueran reconocidos como trechos urbanos de núcleo rural a efectos de la legislación sectorial en materia de carreteras, situados en las márgenes de las carreteras autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade con el plan cuando se sitúen más alejados de la carretera que la alineación de viario, pero más próximas a la misma que la alineación de edificación.

En estos casos, sólo podrán autorizarse obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como las obras de reforma, que en ningún caso podrá suponer un aumento de volumen de la construcción existente, por arriba o por debajo de la rasante.

#### **4.9.2. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.**

##### **1a) Definición y aplicación.**

Se consideran sistema general de subministración de energía eléctrica a las redes de Alta y Media Tensión, y serán de aplicación con carácter general las determinaciones de su legislación reguladora (en estos ratos los RDEE, RLAT y las ITC), con las mayores limitaciones de protección tipológica o paisajística que para determinadas situaciones se establecen en la presente normativa. También se considerarán sistemas generales los que se identifiquen así nos planos de ordenación y las instalaciones principales de telecomunicaciones.

##### **b) Servidumbres.**

Las servidumbres de paso de energía eléctrica son las establecidas en el REBT, RDEE y RLAT, que no impiden al dueño de la finca te servir cerrarla, plantar o edificar en ella, dejando a salvo la dicha servidumbre.

##### **c) Tendido de líneas de alta y media tensión.**



- 1.- *Quieta prohibida a implantación de nuevas líneas aéreas de alta tensión en suelos urbanos, excepto que estén previstas en un Plan Especial de Infraestructuras Eléctricas que haya sido aprobado polo Ayuntamiento o por otras administraciones competentes en la materia.*
- 2.- *Las líneas aéreas existentes de incluso 20 KV incluso, habrán de enterrarse cuando se ataque la urbanización de los terrenos cuando recorran por suelos urbanos no consolidados, incluidos en un ámbito, correspondiendo la ejecución, como cualquier otra de urbanización, a los propietarios que desarrollen la ejecución del planeamiento.*
- 3.- *Para el resto de las líneas de alta o media tensión, superior a 20 KV, que recorran por suelos urbanos, en función de su situación, de su afición medioambiental, de las dificultades o imposibilidad técnica de atacar parcialmente su paso a subterránea, de ser más adecuados nuevos trazados que exigen una actuación global en tramos grandes o en el total de la línea, del alto coste que pueden suponer las actuaciones a llevar a cabo, o de cualquiera otra similar, el Ayuntamiento (de común acuerdo con la compañía distribuidora y/o subministradora, y en su caso para su financiación con otras Administraciones) podrá atacar o inducir un programa de actuaciones a medio plazo, que incluirá soterramientos y/o tendidos aéreos alternativos, de forma que, en un plazo máximo de 10 años, esté solucionada a problemática que crean las líneas aéreas de alta y media tensión citadas en este parágrafo, quedando eliminada la existencia aérea de las mismas.*

*A pesar del anterior, en aquellos casos de ámbitos de desarrollo en suelo urbano, los propietarios contribuirán a la carga que suponga la solución que se programe, de acuerdo con el que se fije en los instrumentos de planeamiento o figuras complementarias para su ejecución.*
- 4.- *En el resto del suelo urbano el Ayuntamiento podrá valorar la posibilidad de repercutir en las zonas de que se trate parte de las cargas que originen la actuación que se ataque.*
- 5.- *En los suelos clasificados como Núcleos Rurais, será recomendable el enterrado de las líneas de alta y media tensión para todas las que se construyan en el sucesivo, siendo obligado para las noticias que vayan a pasar por ámbitos de protección de elementos catalogados, polos núcleos vinculados al Camino de Santiago o por las zonas tradicionales de los núcleos.*
- 6.- *Las redes ya existentes que incumplan con estos requisitos deberían adaptarse a estos consejos (de común acuerdo con la compañía distribuidora y/o subministradora), bien procediendo al enterrado, bien modificando su trazado, sobre todo las que pasan por ámbitos de protección de elementos catalogados o polos núcleos vinculados al Camino de Santiago.*

**d) Tendido de líneas eléctricas de baja tensión o alumbrado..**

*En los suelos clasificados como Núcleos Urbanos o Rurais y en los ámbitos de protección de elementos catalogados o en Planes Especiales de Protección, será obligado el enterrado de las líneas de alumbrado público o eléctricas de baja tensión (aunque no se consideren sistemas generales) para todas las que se construyan hasta en adelante, atendiendo las cuestiones de detalle por clases de suelo que se indican en el capítulo 4.11 a respecto a cada tipo de instalación. Las ya existentes que incumplan con este requisito deberán adaptarse (por lo menos en las zonas tradicionales de los núcleos rurais, en los cascos históricos o en los Planes Especiales de protección en núcleos urbanos o rurais, y las de todos los núcleos vinculados al Camino de Santiago) preferentemente antes de 5 años desde la aprobación del IOP, bien procediendo al enterrado, bien modificando su trazado para cumplir con la exigencia o estableciendo los acuerdos precisos (tanto económicos, como de plazos) con la compañía distribuidora y/o subministradora..*

**y) Tendido de líneas de telecomunicaciones y telefonía.**

*En el caso de las edificaciones y elementos catalogados y nos sus ámbitos de protección, será obligado para todas las líneas de telecomunicaciones y las de telefonía (aunque no se consideren sistemas generales) que se construyan hasta en adelante en esos ámbitos, que se consiga el informe favorable preceptivo de la administración competente en materia de patrimonio cultural.*

*En aquellos casos en que las líneas de telecomunicaciones y las de telefonía puedan afectar la seguridad pública, será obligado para todas las que se construyan hasta en adelante en esos casos, que se consiga el informe favorable preceptivo de la administración competente en la materia de seguridad que se pueda ver afectada.*

*En estos casos citados deberá también atenderse las cuestiones de detalle por clases de suelo que se indican en el capítulo 4.11 a respecto a cada tipo de instalación.*

#### **f) Centrales, emisores y otros elementos de telefonía.**

*Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, si es el caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán localizarse dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y el dispuesto en la legislación vixente y se ajusten en su caso a la Ordenanza Municipal Reguladora de esas implantacións.*

#### **4.9.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.**

##### **1. Definición.**

*Comprende los terrenos, edificios e instalaciones destinados a usos públicos colectivos que, por su dimensión o función específica, trascienden la todo el municipio, considerándose en el presente IOP como formando parte del Sistema General correspondiente. La pertenecza al Sistema General de un equipamiento se recoge en la Memoria Xustificativa y se refleja nos planos de ordenación del IOP.*

##### **2. Clasificación.**

*Comprende los siguientes equipamentos:*

- Administrativo.*
- Educación.*
- Deportivo.*
- Sanitario.*
- Sociocultural.*
- Asistencial.*
- Recreativo y reunión.*
- Comercial.*
- Servicio público.*
- Funerario (Velorios, Tanatorios).*
- Funerario (Cementerios).*
- Turístico. (Cámpings).*
- Turístico. (Otros).*

##### **3. Condiciones de la edificación.**

*Además de las condiciones que le fueran de aplicación por la legislación vixente deberán cumplir las condiciones de volumen y de uso que se reflejen en los parágrafos 4 y 5 siguientes.*

##### **4. Condiciones de volumen.**

- Serán con carácter general las mismas que para la edificación normal situadas en el contorno próximo de la parcela dedicada a equipamentos (es decir, las de la ordenanza concreta de aplicación zonal), pero con la limitación adicional de no sobrepasar los 10 m. de altura (excepto los cementerios y cámpings -de los citados en la epígrafe 2) anterior-, en los que la edificación no había sobrepasado los 5 mts. de altura).*
- En casos excepcionales y por motivos razoablemente justificados, el Ayuntamiento podrá permitir mayores aprovechamiento para los equipamentos públicos o cambios en las condiciones de volumen y posición de las edificacións derivadas de las condiciones generales establecidas o de la ordenanza concreta de aplicación zonal establecidas en la presente Normativa, previa la correspondiente tramitación de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Infraestructuras y Dotacións que los justifique y resuelva detalladamente su implantación, siempre y cuando las modificaciones (a respeto de las condiciones generales establecidas en el presente artículo) deban o puedan resolverse dentro de la propia parcela, o –y ncaso contrario- mediante*



una *Modificación Puntual del IOP*, cuando las modificaciones necesarias sean de mayor callado, y no puedan resolverse dentro de la propia parcela dotacional, obligando a cambios necesarios en su contorno o en la ordenación general de la zona.

- Las cubiertas regúlense por las condiciones generales, pero en el caso de edificaciones completamente aisladas, o en el caso de actuar en un conjunto edificatorio sobre varias parcelas con un incluso proyecto, y en otros casos debidamente justificados, se permite la construcción de cubiertas planas.

#### **5. Condiciones de uso.**

- En cada uno de los terrenos delimitados nos Planos de Ordenación se señalan los usos posibles.
- El cambio de uso de una zona calificada como de equipamiento la otro uso de un equipamiento distinto debe realizarse a través del proceso señalado en el Art. 42.5 de la LSG. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del Plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y los espacios libres públicos.
- Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guardia y conservación del equipamiento. También se podrá autorizar el uso sociocultural y recreativo como compatible cuando la gestión y el mantenimiento del equipamiento lo aconseje.
- Se autorizará, en general, la construcción de los aparcadoiros que fueran necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones. En cualquiera caso, con un mínimo de 1 aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **4.9.4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

##### **1. Definición.**

Son espacios destinados a parques públicos y zonas verdes que por sobrepasar de la utilización meramente local sirven para el ocio de la totalidad de la población, y por tanto se consideran en el presente IOP como formando parte del Sistema General correspondiente.

##### **2. Condiciones de volumen.**

Las condiciones generales de volumen se recogen en el artículo 4.8.16 de la presente normativa, pero complementariamente se establecen las siguientes:

- Se permitirá superar en un 50% los volúmenes máximos establecidos en las condiciones generales para cada uso individual o integrado de los elementos constructivos cubiertos (tanto para los permanentes como para los provisionais), cuando se justifique axeitadamente esa necesidad, y siempre que no se superen las ocupaciones porcentuais máximas establecidas.

##### **3. Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso se regulan por las generales y particulares del artículo 4.8.16 de la presente normativa.

#### **1.10. NORMATIVA DE SISTEMAS LOCALES.**

Son terrenos destinados la dotacións locales los dotacionais públicos de titularidad Municipal o, en algunos casos, de otras Administraciones públicas, o incluso de asociaciones veciñais o parroquiais que estén diseñados o previstos preferentemente para el servicio de la parroquia, el núcleo, el polígono o sector, en su caso.

El IOP clasifica los suelos ocupados por Sistemas Locales como Suelo Urbano y Suelo de Núcleo Rural.

##### **4.10.1. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.**

##### **1. Definición.**

Son espacios destinados a parques públicos y zonas verdes centrados en su utilización para el ocio de la población de su inmediato ámbito local, y por tanto se consideran en el presente IOP como formando parte del Sistema Local correspondiente.

## **2. Condiciones de volumen.**

Las condiciones generales de volumen se recogen en el artículo 4.8.16 de la presente normativa, pero complementariamente se establecen las siguientes:

- En el caso de espacios libres de pequeña dimensión se permitirá superar la ocupación porcentual máxima establecida con carácter general para los elementos constructivos cubiertos en un 50% de esa limitación general cuando se justifique axeitadamente esa necesidad.

## **3. Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso regúlense por las generales y particulares del artículo 4.8.16 de la presente normativa.

### **4.10.2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS.**

#### **1. Condiciones generales.**

##### **- Delimitación.**

La definida nos planos de ordenación correspondientes que incluye, entre otras, las siguientes dotacións:

- la) La totalidad de los locales de las viejas escuelas unitarias desperdigadas ponerlo territorio, con sus terrenos anexos, así como otras edificacións públicas desparramadas por el rural.
- b) La totalidad de las iglesias parroquiais, capillas y demás edificacións destinadas al culto.
- c) La totalidad de los cementerios parroquiais.
- d) El resto de los equipamentos que no se incluyen en el sistema general correspondiente.

#### **2. Condiciones de volumen.**

En aquellas parcelas que, una vez aprobado este documento, se destinaran la este uso y estén dentro de alguna zona correspondiente a suelo urbano, con carácter general se podrá autorizar la aplicación de las condiciones de volumen de la zona donde esté situada (es decir, las de la ordenanza concreta de aplicación zonal), tendiendo la que la edificación se integre con la existente ocultando medianeiras, manteniendo alineaciones, etc. Para el resto de los casos, regirán las siguientes condiciones de volumen:

##### **- Ocupación de la parcela:**

La edificación en planta no ocupará más del 70 % de la superficie de la parcela.

##### **- Altura máxima:**

Será de 7 m. con carácter general, para todo el territorio y de 9 m. para el suelo urbano (o como máximo la altura permitida por la ordenanza de edificación aplicable en la zona, si es superior la esta medida), no pudiendo ser superada más que por elementos ornamentais en el caso de edificios singulares.

##### **- Cubiertas:**

Se regulan por las condiciones generales, pero en el caso de edificacións completamente aisladas, o en el caso de actuar en un conjunto edificatorio sobre varias parcelas con un incluso proyecto, y en otros casos debidamente justificados, se permite la construcción de cubiertas planas.

En casos excepcionales y por motivos razoablemente justificados, el Ayuntamiento podrá permitir mayores aprovechamiento para los equipamentos públicos o cambios en las condiciones de volumen y posición de las edificacións derivadas de las condiciones generales establecidas o de la ordenanza concreta de aplicación zonal establecidas en la presente Normativa, previa la correspondiente tramitación de alguno de los instrumentos que se citan en el artículo 4.9.3 de la presente Normativa, y en iguales condiciones allí señaladas.

En el caso de equipamentos que afecten a elementos catalogados o incluidos nlos contornos de protección de estos, las condiciones de volumen y usos que se establecen serán orientativas, pero precisarán de la autorización previa y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, pudiendo incluso prohibirse de no estar debidamente justificadas.



### **3. Usos.**

*El correspondiente al equipamiento de que se trate.*

*El cambio de uso de una zona calificada como de equipamiento la otro uso de un equipamiento distinto debe realizarse a través del proceso señalado en el Art. 42.5 de la LSG. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del Plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y los espacios libres públicos.*

### **4.11. NORMAS BÁSICAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURAS.**

#### **4.11.1. CONDICIONES GENERALES PARA LAS OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

*Sin perjuicio del que se especifica en las Normas Básicas y Tecnológicas y demás normativa técnica aplicable a respecto a todos los elementos infraestructurais, se cumplirán las condiciones especificadas en el presente articulado, tratando de conseguir una normalización y homogeneidad de elementos y sistemas constructivos en las obras de urbanización en todo el ámbito del IOP. Las condiciones contenidas en este capítulo podrán ser revisadas o modificadas polo Ayuntamiento mediante la aprobación de una ordenanza específica.*

*La estos efectos los proyectos que desarrollen las obras de urbanización, independientemente del señalado en el RLSG, deberán contener la documentación mínima siguiente:*

- *Memoria.*
- *Plano topográfico.*
- *Secciones del viario y del terreno.*
- *Planos de instalaciones de:*
  - o *Red Saneamento.*
  - o *Red pluviais.*
  - o *Red eléctrica.*
  - o *Red alumbrado.*
  - o *Red Telecomunicacións.*
  - o *Red Abastecimiento de Agua, Riega e Incendios.*
  - o *Red Telefonía.*
- *Plano plantas urbanización.*
- *Planos de detalles constructivos y mobiliario.*
- *Memoria materiales.*
- *Presupuesto.*
- *Ruego de condiciones.*

*Cualquier actuación de urbanización que afecte los elementos catalogados o sus zonas o contornos de protección, justificara la la armonización e integración con las calidades existentes de valor y deberán contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.*

#### **4.11.1.1. Condiciones de accesibilidad y barreras.**

*Las barreras se clasifican en diferentes grupos, segundo su campo de acción, y en el caso de los relacionados con la urbanización se dividen en los siguientes grupos :*

- *Barreras arquitectónicas urbanísticas (BAUR): son aquellas barreras existentes en las vías y en los espacios libres de uso público.*
- *Barreras en el transporte (BT): son aquellas barreras que existen nos medios de transportes y en sus infraestructuras.*
- *Barreras en la comunicación (BC): es todo aquel impedimento para la expresión y recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación.*

*De acuerdo con el dispuesto en el artículo 5 de la LASB y en el DAEP (así como en el RASB, en la OAEP y todas las demás disposiciones reglamentarias que las desarrollen), las nuevas urbanizaciones deberán permitir la accesibilidad a los espacios públicos, para lo cual, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público tendrán que se planificar y proteger de suerte que sean accesibles la todas las personas y, en especial para las de movilidad reducida o afectadas por cualquiera de las limitaciones señaladas en la dicha ley. Para esto será obliga la justificación de su cumplimiento en todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo del presente IOP (en el nivel que les corresponda en función de su nivel de acercamiento a la realidad física que ordenan o desarrollan) y en todos los proyectos de edificación y urbanización.*

*Asimismo en el presente IOP ya se contienen las medidas necesarias para la corrección de las barreras existentes en el viario actual, pero de cualquier manera, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público ya existentes, así como las instalaciones de servicios y mobiliario urbanos se deberán adaptar de manera gradual las exigencias de la accesibilidad de las personas con movilidad reducida contenidas en la ley y las características que se establecen en la Normativa del viario.*

*Para conseguir estos objetivos el Ayuntamiento podrá incluir en los presupuestos municipales las consignaciones necesarias para la financiación de las adaptaciones que se están a hacer de manera gradual y progresivo. Al mismo tiempo, los pregos de condiciones técnicas de los contratos administrativos de obras, tendrán que contener las cláusulas precisas para que se produzca la adaptación a las normas dispuestas en la legislación citada.*

*Con carácter general, los elementos de urbanización, tales cómo pavimentos, el mobiliario, la señalización y las instalaciones de saneamiento, redes de sumidoiros, iluminación, redes de telecomunicación y redes de subministración de agua, electricidad, gases y aquellas otras que materialicen las indicaciones del planeamiento urbanístico, poseerán unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo para la libertad de movimientos de cualquier persona, en conformidad con el dispuesto en la legislación citada.*

#### *Código de accesibilidad (bases relativas la urbanización)*

<i>Base 1</i>	<i>Disposiciones sobre barreras arquitectónicas urbanísticas</i>	<i>1.1. Red viaria.</i>
		<i>1.2. Elementos de urbanización.</i>
		<i>1.3. Aparcadoiros.</i>
		<i>1.4. Mobiliario urbano.</i>
		<i>1.5. Aseos de uso público.</i>
<i>Base 6</i>	<i>Disposiciones sobre barreras en el transporte</i>	<i>6.1. Edificios.</i>
		<i>6.2. Paradas de autobuses.</i>
		<i>6.3. Marquesas para refugio en paradas.</i>
		<i>6.4. Paradas elevadas.</i>
		<i>6.5. Vehículos adaptados.</i>

*Les corresponde a los ayuntamientos y a la Administración autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias, verificar el cumplimiento de la legislación citada, y la tal efecto el Ayuntamiento de Verín exigirá y verificará su cumplimiento en el momento de tramitar y aprobar el planeamiento o los instrumentos de desarrollo urbanístico del IOP, exigiendo la todo proyecto de urbanización y construcción, dispongan sus memorias de suerte que se cumplan los requisitos de la legislación citada, y se verificará la materialización efectiva en el momento de recepción de las obras.*

#### 4.11.2. LA RED VIARIA.

*Las carreteras estatales, autonómicas y provinciais se regularán por sus respectivas legislaciones sectoriais (Estatal, Autonómica y Provincial) aplicándose el especificado en el presente apartado al resto del viario del ámbito del IOP de dominio y uso público dedicados la circulación de vehículos y peones.*

**Pavimentación.**

*La pavimentación de carreteras y aceras tendrá en cuenta las características y materiales del terreno de soporte, la soleira y la capa de rodaxe, debiendo seleccionarse estas últimas en función de los distintos tipos de calles, su uso, intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, siendo obligado emplear en las redes primarias y secundarias lo aglomerado asfáltico sobre soleira de formigón hidráulico, pudiéndose rebajar la resistencia de la soleira en el resto del viario internúcleos o interparroquial.*

*En los núcleos urbanos o rurales se podrán emplear otros tipos de pavimentos en función de las características y de las condiciones estéticas o de ordenación urbanística, siendo obligado en los núcleos históricos el empleo de enlousados y otros acabados de piedra natural.*

*En las calles con ancho superior a 6 m. deberán quedar definidos los espacios dedicados al tráfico rodado y peonil sin que sea obligado un cambio de nivel entre ambos ni cambios de material, siempre y cuando estos cumplan con la funcionalidad y características de uso de cada uno de ellos. Serán de aplicación también estas condiciones a las zonas básicamente peonís que deban ser atravesadas puntualmente por viarios o sendas para vehículos rodados ocasionais, pero en este caso los pavimentos deberán estar obligatoriamente al mismo nivel que los peonís.*

*En el viario definido con alguno de sus laterais delimitado por un espacio libre o zona verde a acera de esa banda podrá integrarse en ese espacio libre, sobre todo en aquellos viarios de cría dimensión.*

**Normas específicas para la supresión de barreras arquitectónicas.**

*Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público deberán ser planificados y urbanizados de forma que resulten accesibles para todas las personas, y en especial para aquellas con movilidad reducida o afectadas por cualquiera de las limitaciones señaladas en la legislación, y la tal efecto a pavimentación de los espacios de uso peonil evitarán el empleo de diseños que puedan conformar obstáculos para la circulación de personas con minusvalía o carros de niños, ofreciendo itinerarios alternativos, siempre que sea necesaria la construcción de escaleras por cuestión de topografía. Los itinerarios alternativos se realizarán mediante cuestas de pendiente inferior al 8 % que permitan acceder a todas las zonas fundamentales del espacio de que se trate.*

*Las aceras, en aquellos puntos en que estén situados los pasos de peones a través de las calles de tráfico rodado, dispondrán de cuestas de acceso con pendiente inferior al 8 % en todas las direcciones y con un ancho mínimo de 1 m., que se ampliará en todo su contorno con una franja de 1 m. de ancho con pavimento antideslizante distinguible por su textura de la del resto de la acera, de suerte que pueda ser apreciado por los invidentes para localizar esos puntos de cruce de las calles.*

*Asimismo las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, deberán ser adaptados gradualmente, de acuerdo con una orden de prioridades que tendrá en cuenta a mayor eficacia y la concurrencia o el tránsito de personas y las reglas y condiciones previstas en la legislación.*

*Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación o cualquiera otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario o espacio de acceso peonil, se diseñarán y se colocarán de suerte que no obstaculicen la circulación de cualquier persona y permitan ser usados, si es el caso, con la máxima comodidad.*

*Como precauciones xenéricas en este campo se deberán cumplir en todos los elementos de la urbanización las disposiciones contenidas en la LASB (así como en el RASB, así como –en su caso– en el DAEP y en el OAEP que lo desarrolla).*

**Aparcadoiros.**

*Se establecerán las reservas necesarias de aparcadoiro público para usuarios con movilidad reducida, con las condiciones de diseño y acceso necesarias y en las proporciones establecidas.*

*En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneas, que se sitúen en vías o espacios de uso público se reservarán, con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peonís, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.*

*Los accesos peonís a las dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser adaptados. Cuando sea preciso salvar desniveis para acceder a las dichas plazas, estas se salvarán mediante cuestas o ascensores adaptados o practicables, segundo los casos.*



Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida deberán cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones que reglamentariamente se establezcan para las plazas adaptadas.

#### 4.11.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGA.

El diseño de la red de abastecimiento se realizará habida cuenta la red existente, los puntos de toma de la red general y la ordenación global de la zona, el fin de garantizar en caso necesario la posible condición del tramo de la red proyectada cómo punto de paso para el abastecimiento la otras zonas.

La este respeto se deberá atender la xerarquización global y previsiones de la empresa concesionaria del servicio municipal de aguas, siguiendo las normas particulares que a respeto de este servicio tenga establecidas en cada momento para su explotación y mantenimiento.

##### **Previsiones de consumo.**

Las previsiones de cálculo de agua potable se realizarán segundo las demandas por tipo de uso que la correspondiente Confederación Hidrográfica establezca en su Plan Hidrológico de Taza. En caso contrario, en zonas residenciales se calculará la razón de 300 litros por habitante de población estimada, en zonas industriales las previsiones serán de 0,5 l/seg. y Ha. de superficie bruta, y para el resto de usos las que se recogen en los parágrafos siguientes.

Las previsiones de cálculo para hidrantes contra incendios será la siguiente:

- En zonas residenciales se preverá un hidrante de 70 a 100 mm. cada 4 Ha. de superficie bruta.
- En zonas industriales se preverá un hidrante de 70 a 100 mm. por Ha. bruta.

Las previsiones de cálculo para la red de riego, serán como mínimo de 5 l/m<sup>2</sup> por día sobre la superficie total a regar, debiéndose promover a reutilización y el empleo de aguas grises y/o atmosféricas para estos fines.

Los consumos máximos para el cálculo de las redes se obtendrá aplicando un factor sobre el consumo medio diario derivado de las previsiones ya citadas:

- Factor 2,4 para consumo en zonas residenciales o urbanas en general.
- Factor 3 para consumo en zonas industriales.

##### **Condiciones de diseño.**

Las condiciones básicas de diseño a cumplir por las redes de abastecimiento serán las siguientes:

- Todas las conducciones deberán estar enterradas siguiendo dentro de lo posible el trazado de las aceras o de la calzada. En este último caso se deberá reforzar la canalización con una capa rígida de formigón de 10 cms. de espesor mínimo tirando por lo alto del entubado que evite roturas por asientos o sobrepresións derivados del tráfico rodado, en función de su tonelaxe máxima prevista.
- La profundidad mínima de las conducciones será de 0,60 m. desde la parte superior del entubado incluso la rasante del pavimento.
- La red de agua irá situada siempre tirando por lo alto de la cuota de las redes de saneamento y pluviais, la unas distancias mínimas que se establecen en el cuadro siguiente, respeto del resto de las instalaciones:

INSTALACIONES	SEPARACIÓN HORIZONTAL (cm)	SEPARACIÓN VERTICAL (cm)
Red de sumidoiros	60	50
Gas	50	50
Electricidad La.T.	30	20
Electricidad B.T.	20	20
Telefonía	20	20

- En los puntos más altos y en los más bajos de la red, se instalarán ventosas y desaugadoiros respectivamente para su limpieza y mantenimiento idóneos.

- *Se utilizarán canalizaciones de PVC con junta elástica para diámetros superiores a 63 mm. y de polietileno para diámetros inferiores.*
- *La velocidad del agua en las redes principales deberá estar comprendida entre 0,5 y 2 m/s, salvo justificación razonada en contra.*
- *La presión mínima de trabajo será de 10 Atm.*
- *Las llaves de paso serán de tipo comporta.*
- *Los mecanismos en las redes generales irán alojados en pozos de registro Ø 80 cm. realizados en formigón HA-25, con tapa de fundición y aro reforzado KN-250-DN-59.*
- *La estructuración general de la red será preferentemente golpeada o por lo menos mixta, para un mejor reparto de presión y una mayor libertad y seguridad de la subministración.*
- *Las redes generales de riego se realizarán en todas las zonas de parques, jardines y plazas de uso público con canalización de 80 Ø mm. (admitiéndose de incluso Ø 40 mm en los tramos finales de cada red).*
- *Las redes de riego estarán independizadas de las de abastecimiento mediante llaves de paso y contador, recorriendo preferentemente por las aceras, evitando los pasos bajo viarios rodados o reforzándose convenientemente en caso contrario.*
- *La separación máxima recomendada entre bocas de riego será de 40 m., recomendándose el empleo de aspersores automáticos en zonas axardinadas.*

#### **Condiciones de ahorro del recurso.**

*Para mejorar dentro de lo posible la eficiencia del recurso agua en este campo prioritario (dadas sus grandes posibilidades de avance) se establecen una serie de condiciones y consejos tanto para las nuevas redes como para la adaptación de las existentes en una actualización progresiva de la red y de las condiciones de uso a fin de conseguir una instalación global moderna, eficiente, con bajo coste de explotación y de fácil mantenimiento y reparación:*

- *Automatizando y centralizando los sistemas de riego, con la implantación de sistemas de arroyo eficiente en los jardines y zonas verdes. Utilización de arroyo por goteo, recogida y almacenamiento de agua de la lluvia para el arroyo, etc.*
- *Avance de las canalizaciones detectando y evitando pérdidas o fugas en la red de distribución.*
- *Instalación de los equipos de medida necesarios para controlar el consumo y las fugas.*
- *Actualización de redes para optimizar el rendimiento, bajando el consumo y facilitando el mantenimiento.*

#### **4.11.4. REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIAIS.**

*El diseño de la red de saneamiento se realizará habida cuenta la red existente, los puntos de toma de la red general y la ordenación global de la zona, el fin de garantizar en caso necesario la posible condición del tramo de la red proyectada cómo punto de paso para la evacuación de otras zonas, solicitando la este respeto información de las previsiones que para las redes generales de saneamiento o pluviais puedan tener los servicios técnicos municipales en el rato de redactarse el proyecto.*

*El saneamiento se realizará normalmente por medio del sistema separativo cuando los efluentes se sometan la depuración de residuais o cuando esté ya proyectada en esa zona una depuración a corto plazo. En estos casos las redes de pluviais se conducirán siempre incluso los ríos o arroyos próximos, (excepto que estas aguas sean almacenadas para otros usos distintos del consumo humano como riega o limpieza de viario).*

*En caso de que no exista aun depuración o previsión de realizarla en los próximos años (un mínimo de 10, según informe municipal al respeto), y sea excesivamente complejo o gravoso el desague a canales naturales de la red de pluviais, se permitirá la construcción de un sistema unitario, siempre que el Ayuntamiento lo permita expresamente.*

*Quedará prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuais a cielo abierto o verteduras de otro tipo que no cumplan específicamente las normativas existentes de salubridade y medio ambiente, debiéndose tener en cuenta específicamente las verteduras de tipo industrial, que en función de su peligro deberán someterse a procesos completos o parciales de depuración, independientes o semiintegrados en la red general de saneamiento, de suerte que se pueda garantizar la*

idoneidade o admisión de su composición con carácter previo a su incorporación a las redes generales o al medio ambiente, o en caso contrario ser objeto de recogida independiente con destino a plantas especiales de tratamiento de residuos industriales.

#### **Condiciones de cálculo.**

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal de aguas residuales el mínimo y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas.

Los caudales de aguas pluviales se calcularán a partir de una precipitación de 200 l/s Ha. para superficies inferiores a 10 Ha., y en el caso de superficies superiores se calcularán los caudales máximos de lluvia segundo los datos del observatorio o estación meteorológica más próxima, con una probabilidad de repetición de 5 años en la red secundaria y de 10 años en la red primaria y en los sistemas generales, teniendo siempre en cuenta lo demora en la acumulación de caudales.

A los caudales de pluviales así obtenidos se le aplicarán los coeficientes de escorrentía necesarios, en función de la tipología de la superficie o terreno de que se trate, tomando como mínimos los siguientes:

- Red viaria: 0,85.
- Espacios libres arborizados o zonas de cultivo: 0,2.
- Zonas de edificación colectiva: 0,70.
- Zonas de edificación unifamiliar acaroada: 0,5.
- Zonas de edificación unifamiliar aislada: 0,4.
- Zonas de edificación industrial: 0,5.

#### **Condiciones de diseño.**

Las condiciones básicas de diseño, a cumplir por las redes de saneamiento, serán las siguientes:

- Todas las conducciones deberán estar enterradas siguiendo dentro de lo posible el trazado de las aceras o de la calzada. En este último caso se deberá reforzar la canalización con una capa rígida de formigón de 10 cm. de espesor mínimo tirando por lo alto del entubado que evite roturas por asentamientos o sobrepresiones derivados del tráfico rodado en función de su tonelaje máxima prevista.
- La profundidad mínima de las conducciones será de 1,20 m. desde la parte superior del entubado incluso la rasante del pavimento (excepto en los puntos iniciales de las redes, donde podrá ser inferior), atendiendo a las separaciones especificadas respecto de otras instalaciones en el resto de apartados del presente artículo.
- En los puntos más altos de la red de residuales se dispondrán cámaras de descarga (o una boca de arroyo o incendios inmediata) para su limpieza, con una capacidad mínima equivalente al volumen interior de 20 m. de longitud del entubado de que se trate.
- Las canalizaciones de residuales tendrán un diámetro mínimo de 30 cm. aceptándose en las conexiones individuales a parcelas o edificios un diámetro mínimo de 25 cm.
- La velocidad de cálculo en los entubados no será inferior a 0,5 ni superior a 3,5 m/seg. (sin causa justificada), el fin de evitar dentro de lo posible la sedimentación o la erosión.
- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, tanto horizontal como vertical (rasante), y a intervalos de 40 m. de distancia como máximo, excepto en el caso de tramos especiales o sin atacadas, sin sobrepasar en ningún caso los 70 m. entre pozos (salvo causa justificada).
- Los pozos de registro serán de diámetro mínimo 80 cm. (excepto en los puntos iniciales de las redes, donde podrá ser inferior) y realizados en formigón HA -25 con tapa y aro de fundición reforzado KN-250 DN-59.
- Las canalizaciones de aguas pluviales serán de PVC, tipo SN-2 DN-300 (diámetro mínimo 300), admitiéndose  $\varnothing$  250 para las atacadas de los sumidoiros.
- Los sumidoiros de aguas pluviales serán preferiblemente sifónicos, con enrejado abatible de función de 50 x 25 (o la que haya establecido el Ayuntamiento), y se situarán a las distancias máximas de 30 m.



- *Todas las vías generales de tráfico rodado contarán ya desde el rato de su construcción con los acomodados sistemas de derivación o conducción de aguas pluviales a los canales naturales de agua o a las redes generales de sumidoiros, siendo obligado en suelo urbano o de núcleo rural para todas las vías.*
- *En caso de que sea imposible a conexión a las redes generales de una edificación o de un grupo de ellas por motivos técnicos o por desproporción del coste de las obras necesarias, deberá disponerse obrigadamente de un sistema individual o colectivo de depuración mediante fosas sépticas o minidepuradoras de la capacidad precisa para tratamiento acomodado de las aguas residuais.*

#### 4.11.5. RED DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

##### **Condiciones básicas**

*Todas las instalaciones de transporte y abastecimiento de energía eléctrica y los centros de transformación cumplirán el establecido nos sus respectivas Legislaciones Técnicas, tanto en alta, media como en baja tensión, adaptándose a las condiciones particulares que establecen las Empresas Distribuidoras y/o Subministradoras de energía eléctrica en cada zona y las que establece el presente IOP, atendiendo las condiciones establecidas en el artículo 4.9.2 para los sistemas generales y para una parte de los sistemas locales.*

##### **Condiciones de diseño.**

*Por regla general se tenderá al enterrado de las instalaciones eléctricas de todo tipo, sobre todo en las zonas más urbanizadas o de urbanización prevista, estableciéndose por lo tanto el deber de realizar la instalación enterrada precisa para lo posterior enterrado de las conducciones nuevas o de las existentes, en todos los proyectos u obras de urbanización (y en aquellas obras generales o parciales de reparación o de relevo de pavimentos –que permitan realizar doadamente los foxos precisos para lo enterrado de las conducciones- aunque el tendido del cable no se lleve a cabo en ese rato) que se realicen desde la aprobación del presente IOP.*

*Se exceptuará de este deber en los casos concretos que se relacionan de sucesivo:*

- *En el suelo urbano de uso industrial se permitirá conservar los tendidos aéreos existentes.*
- *En el suelo urbano residencial se podrán permitir los tendidos aéreos exclusivamente en zonas de baja densidad edificadora (edificación extensiva) cuando las circunstancias técnicas o económicas así lo aconsejen y no existan problemas adyacentes por esta circunstancia derivados de sus condiciones de tráfico, protección paisaxística o ambiental, servidumbres, etc. No será aplicable esta salvedad en ningún caso nos conjuntos de interés arquitectónico o histórico y en las zonas de protección especial y tampoco en los espacios libres contemplados o previstos en el suelo urbano.*
- *Cuando se realicen proyectos parciales o específicos de subministración eléctrica y no se tengan datos respecto de la rasante prevista del viario se podrá aceptar un trazado aéreo provisional hasta que se resuelva esa circunstancia o hasta que el Ayuntamiento estime su enterrado con cargo la quien correspondiera en origen.*

##### **Condiciones básicas a cumplir por las líneas eléctricas enterradas:**

- *Se dispondrá de los conductos con las características y en número necesario para abastecer el servicio previsto, disponiendo de por lo menos dos conductos más de los necesarios para posibles ampliaciones de la red, reparaciones relevos, etc.*
- *Los conductos deberán mantener entre sí y respecto de las otras instalaciones las distancias precisas para evitar interacciones indebidas o peligrosas (como mínimo las establecidas por la legislación vixente), y llevarán todo su recorrido en la parte superior de cada grupo de conductos una cinta de señalización de riesgo eléctrico, que pasará al interior de las arquetas como señal de su existencia.*
- *Los foxos para lo tendido de conductos tendrán un ancho mínimo de 50 cm. y los conductores distarán un mínimo de 20 cm. de las caras interiores de los foxos.*

##### **Condiciones básicas a cumplir ponerlos sistemas de transformación.**

- *Las estaciones y subestacions transformadoras se situarán en el espazel idóneo para garantir las condiciones de subministración , pero preferentemente fuera del suelo urbano, en los lugares en que tecnicamente sean necesarias, en función del trazado de las redes generales, debiendo estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios o parcelas*

límites, con una separación mínima de 1 m. Se deberán adoptar en estas estaciones cuantas medidas correctoras sean precisas contra ruidos, vibraciones, ventilación, etc, el fin de fastidiar el mínimo posible a la población circundante.

- Los centros de transformación, en el suelo urbano o en los núcleos rurales, se deberán situar principalmente en edificaciones específicas para esto, o formando parte de otras, tentando huir de su instalación enterrada en el espacio público, y (principalmente en el viario), aunque se puedan admitir excepcionalmente en estos casos cuando no exista otra alternativa.
- Los pequeños centros de transformación a situare en medio rural se podrán instalare al aire libre, siempre y cuando no estén situados en la cercanía de edificaciones ni el alcance directo de las personas, y se contemplen todas las medidas precisas para garantizar su seguridad en todos los aspectos.
- En los sistemas transformadores de todo tipo se deberán habilitar los corredores necesarios (bien sean aéreos o enterrados) en las debidas condiciones de servidumbre y seguridad, para las líneas de abastecimiento que se precisen y también para las de salida.

#### 4.11.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público deberá tener una doble función de adecuación de las condiciones de visibilidad nocturna y de avance ambiental en el espacio público (o por lo menos evitando el menoscabo estético del ambiente urbano), por lo tanto los elementos visibles de que consta el sistema de alumbrado deberán armonizar con las características de la zona, para esto el Ayuntamiento establecerá un catálogo limitado de modelos estandarizados o admisibles a emplear, por lo menos en las zonas de la mayor interés o proyección urbanística.

##### **Condiciones de cálculo.**

La iluminación del espacio público se adoptará en función de su intensidad de uso y de las necesidades del tráfico previsto en la zona, estableciéndose unos valores o niveles luminosos mínimos que (salvo justificación conveniente en el proyecto correspondiente) se deberán conseguir en cada una de ellas:

- Puntos singulares de peligro en el viario rodado: 25 lux y uniformidad 0,30.
- Viario primario o estructurante: de 15 a 20 lux y uniformidad 0,25.
- Viario secundario y local: de 12 a 15 lux y uniformidad 0,25.
- Viario peonil, espacios libres y plazas: de 3 a 10 lux y uniformidad 0,20.

##### **Condiciones de diseño.**

Las redes de distribución serán preferentemente enterradas, por lo tanto en todos los proyectos u obras de urbanización y en las obras generales o parciales de relevo de pavimentos (que permitan realizar doadamente los foxos precisos para lo enterrado de las conducciones, aunque el tendido del cable no se lleve a cabo en ese rato) que se realicen desde la aprobación del presente IOP, atendiendo a las condiciones establecidas en el artículo 4.9.2. Se exceptuará de este deber los mismos casos concretos que se relacionan en el artículo anterior para las líneas eléctricas.

##### **Condiciones básicas a cumplir por las líneas enterradas de alumbrado público:**

- Las canalizaciones se realizarán en un foxo de 30 cm. de ancho mínimo y 70 cm. de fondo.
- Las canalizaciones serán de P.V.C. arrugado, con una sección mínima  $\varnothing 63$ , y en su recorrido no presentarán arrugas ni curvas excesivamente pronunciadas, debiéndose recubrir el foxo con una capa de formigón de 10 cm. de espesor.
- Se señalará todo su recorrido con cinta de señalización de riesgo eléctrico de BT, haciéndose ollar dicha cinta en cada extremo de las arquetas de registro que unan dicha canalización, situándose la cinta tirando por lo alto de la canalización o conjunto de ellas, la una distancia vertical mínima de 10 cm.
- Las arquetas de registro se construirán en ladrillo macizo de  $\frac{1}{2}$  pie o en formigón de espesor 12 cm., debiendo de enfuscar interiormente sus paramentos. Los tubos que lleguen la ellas no presentarán arestas vivas que puedan dañar los conductores.

- *Las medidas de las arquetas se considerarán siempre interiores, con unas dimensiones de 0,60 x 0,60 x 0,50 m. y las tapas de arquetas de registro serán acabadas en materiales afíns a los de la acera y con el dispositivo de extracción de fácil manejo, mediante útil especial.*
- *Las bases de ancoraxe para báculos se realizarán en formigón, sobre una base de escavación perfectamente suelo, con una profundidad de 1 m. y 0,50 x 0,50 m. de planta como mínimo, en la que irán embutidos los pernos de ancoraxe habida cuenta para su longitud que los pernos roscados acogerán doble tuerca en su extremo superior. Para báculos superiores a 9 m. de altura se realizará un cálculo acomodado de la base de ancoraxe necesaria.*
- *Los báculos serán de material inoxidable, con luminaria modelo municipal de 9 m./5 m. de alto segundo las características de la calle o espacio a iluminar, pudiéndose emplear también balizas o elementos bajos en espacios libres, contando siempre con carácter preceptivo del informe favorable de los servicios técnicos municipales a respeto de los modelos a emplear, con el fin de simplificar dentro de lo posible las labores de mantenimiento de las instalaciones.*
- *Los conductores atardecer del tipo RU de CULO 0,6-KV e irán enterrados bajo tubo de las características ya indicadas y con un número de conductores que dependerá del tipo de la instalación:*
  - o *Instalaciones monofásicas: 2 conductores para fuerza.*  
*1-2 conductores para mando.*
  - o *Instalaciones trifásicas: 4 conductores para fuerza.*  
*1 conductor para mando: el conductor de mando en instalaciones enterradas será siempre de 6 mm<sup>2</sup> de sección como mínimo.*
- *Las secciones de los conductores se determinarán en cada caso concreto obedeciendo a los datos reales en los que deba basarse dicho cálculo.*
- *Se conectará cada báculo a tierra, mediante pica de 1,5 m. de longitud de Culo desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección como mínimo, aplicando en cualquiera caso las normativas vixentes la este respeto.*
- *Los centros de medidas y mando se acomodarán a las normas de la empresa distribuidora y/o subministradora así como la legislación vixente, atendiendo específicamente a las siguientes determinaciones:*
  - o *Se prestará especial atención a la diversificación de los circuitos.*
  - o *Los circuitos trifásicos deberán proteger sus salidas con magnetotérmicos “unipolares”.*
  - o *El reloj para cambio del nivel de iluminación deberá contar con reserva y un sistema de encendido por interruptor crepuscular.*
  - o *Los contactores de fuerza y mando serán como mínimo de 4 x 40 La y de 2 x 20 La.*
  - o *El cable interior de los centros de mando será de hilo de 750 V flexible.*
  - o *Los armarios dispondrán de capacidad suficiente para todos los mecanismos de la instalación diseñada, incrementada en cada caso en el 50 % cómo previsión para posibles ampliaciones.*
  - o *Las cajas de conexión deberán cumplir las especificaciones requeridas, segundo las secciones de los conductores de cada instalación, en base a consejos del fabricante y la normativa vixente.*

#### **Condiciones de ahorro enerxético.**

*Para mejorar dentro de lo posible la eficiencia enerxética en este campo prioritario (dadas sus grandes posibilidades de avance) se establecen una serie de condiciones y consejos tanto para las nuevas redes como para la adaptación de las existentes en una actualización progresiva de la red a fin de conseguir una instalación global de alumbrado, moderna, con bajo coste de explotación y de fácil mantenimiento y reparación:*

- *Evitar la dispersión innecesaria de las redes de iluminación y el carácter extensivo en los asentamientos de población.*
- *Adaptar los niveles de iluminación en función de las necesidades de uso y de la vulnerabilidad a la contaminación luminosa y establecer en cada caso la regulación idónea para conseguir los niveles de brillo fijados por la legislación.*
- *Automatizando y centralizando los encendidos y apagados mediante células fotoeléctricas en función de la luz ambiente.*

- Instalando los equipos de medida necesarios para controlar el consumo.
- Detectar pérdidas de energía y contrarrestar o minimizar los y efectos de las bajas de subministración.
- Actualización de luminarias y báculos para optimizar el rendimiento luminoso bajando el consumo y facilitando el mantenimiento y las reservas de repuestos y accesorios.
- Mejorar las canalizaciones tendiendo a su enterrado en condiciones suficientes de protección y aislamiento, con previsión de ampliaciones de futuro, etc..

#### 4.11.7. REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

##### **Condiciones básicas**

Todas las instalaciones de telecomunicación cumplirán el establecido en sus respectivas legislaciones y legislación (principalmente la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones), adaptándose a las condiciones particulares que establecen las Empresas Distribuidoras y/o Subministradoras de servicios en cada zona (cumpliéndose en todo caso el dispuesto en el artículo 26 de la dicha ley), las que establece el presente IOP en el artículo 4.9.2, y atendiendo en todo caso, a las disposiciones de la citada Ley para garantizar una competencia efectiva y la no discriminación de los distintos operadores.

##### **Condiciones de diseño.**

Por regla general se tenderá al enterrado de las instalaciones de telecomunicación por cable de todo tipo, sobre todo en las zonas más urbanizadas o de urbanización prevista, estableciéndose por lo tanto el deber de realizar la instalación enterrada precisa para lo posterior enterrado de las conducciones nuevas o de las existentes, en todos los proyectos u obras de urbanización (y en aquellas obras generales o parciales de reparación o de relevo de pavimentos –que permitan realizar adecuadamente los foxos precisos para lo enterrado de las conducciones- aunque el tendido del cable no se lleve a cabo en ese rato) que se realicen desde la aprobación del presente IOP, atendiendo las condiciones establecidas en el artículo 4.9.2. Se exceptuará de este deber los mismos casos concretos que se relacionan en los artículos anteriores para las líneas eléctricas y las recogidas en el artículo 4.9.2 y).

##### **Condiciones básicas a cumplir por las líneas enterradas de telecomunicación:**

- Se dispondrá de los conductos con las características y en número necesario para el cable previsto, disponiendo de por lo menos el doble de los conductos inicialmente necesarios como reserva para ampliaciones posteriores de la red, nuevos servicios, relevos, etc. El diámetro mínimo de los conductos para las redes de distribución será de 110 Ø mm, para las redes de dispersión de 63 Ø mm. y para las atacadas individuales de 40 Ø mm.
- Los conductos deberán mantener entre sí y respecto de las otras instalaciones las distancias precisas (por lo menos 25 cm. respecto a líneas eléctricas y 30 cm. respecto de otros servicios de conducción de líquidos o gases) para evitar interacciones indebidas o distorsionantes, y llevarán en todo su recorrido en la parte superior de cada grupo de conductos una cinta de señalización indicativa del servicio de que se trate, que será pasante al interior de las arquetas como señal de su existencia.
- Los foxos para lo tendido de conductos tendrán un ancho mínimo de 40 cm. y distarán un mínimo de 5 cm. de las caras interiores de los foxos.

##### **Condiciones básicas a las que se deberán adaptar las antenas y sistemas emisores de telecomunicación.**

- La instalación de equipos emisores de telecomunicación estará sometida a la autorización expresa de las Administraciones competentes en la materia y los procedimientos correspondientes segundo el proceso administrativo habitual y la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiéndose establecer por parte del Ayuntamiento las tasas correspondientes por la utilización privativa del dominio público local a favor de las empresas que explotan estos servicios.
- Se extremarán las precauciones y las condiciones de implantación de nuevas instalaciones emisoras de telecomunicación en todos los espacios protegidos (conjuntos históricos, zonas arqueológicas, bienes de interés cultural, espacios naturales protegidos, y todos aquellos otros elementos o zonas de valía semejante), para no deturpar los citados valores, y se deberán atener en todo caso a las condiciones de las legislaciones sectoriales aplicables conjuntas.

- *La instalación de las torres de telefonía estarán sometidas al establecido en el art. 32 de la Ley 8/1995. En el territorio histórico del Camino de Santiago y en los ámbitos que afecten a la protección de bienes del patrimonio cultural estas instalaciones deberán obtener previa a la licencia, la autorización de la Consejería de Cultura. Esta autorización podrá ser denegada se suponen el menoscabo de la apreciación del bien dentro de su contorno o la posible alteración del incluso.*

#### **4.11.8. INSPECCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

*La inspección de las obras de urbanización las llevarán a cabo los Servicios Técnicos Municipales, por lo menos en dos momentos distintos de realización de las obras:*

- *Una vez superada la mitad del plazo previsto de ejecución de las obras.*
- *Al final definitivo de las obras o de cada una de las fases en que estén subdivididas.*

*A los efectos de la protección y señalización de obras en la vía pública se deberán verificar (entre otras) las siguientes cuestiones:*

- 1. Todo tipo de obra o elemento provisional, tales como zanjas, andamios o análogos, que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peonil deberá señalizarse y protegerse de manera que garantice la seguridad física de todos los viandantes.*
- 2. Las especificaciones técnicas de señalización serán:*
  - a) La protección se realizará mediante vallados estables y continuos, dotados de señalización luminosa de color rojo y de señales acústicas intermitentes, con límites que no perturben el resto de la comunidad, de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con cualquier tipo de limitación.*
  - b) Los itinerarios peonís cortados por obras se sustituirán por otros que les permitan el paso a personas con movilidad reducida.*

*Las obras que vayan a ser recibidas polo Ayuntamiento para su conservación y mantenimiento podrán ser objeto de pruebas de funcionamiento, resistencia o calidad, siendo por cuenta del promotor la realización de las obras complementarias precisas para resolver los problemas detectados, pudiendo ser objeto de sanciones si no se llevan a cabo, o bien realizarlas el propio Ayuntamiento a costas del promotor.*

*La validez de la licencia de obras caducará en caso de incumplimiento injustificado de las condiciones impuestas en ella.*

*Una vez rematadas las obras, los Servicios Técnicos Municipales redactarán el informe pertinente luego de la inspección de las obras (en el que se incluirá un apartado concreto sobre el cumplimiento de la legislación sobre barreras arquitectónicas y urbanísticas) para que el Ayuntamiento pueda acordar o no la recepción provisional de las mismas.*

*A partir de la recepción provisional comenzará un plazo de garantía de seis meses de duración como mínimo, durante lo cual, el mantenimiento de las obras correrán a cargo del contratista.*

*Una vez rematado el plazo de garantía se realizará una nueva inspección que será informada polos Servicios Técnicos Municipales para que el Ayuntamiento pueda proceder, en caso de que esta sea satisfactoria, a la recepción definitiva de las obras.*

#### **4.12. NORMAS BÁSICAS SOBRE LA CALIDAD DEL ESPACIO Y SU DISEÑO Y URBANIZACIÓN.**

##### **4.12.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL ESPACIO EXTERIOR DE CALIDAD.**

*Un espacio exterior de calidad, será aquel determinado por el planeamiento que estará diseñado, siguiendo criterios de calidad ambiental y sustentabilidad y dotado de servicios y equipamiento acuerdes con el uso que de él se poida esperar cómo espacio de servicio público o comunitario y de los usos que se desarrollen en las edificaciones a las cuales sirva. Deberá tener las condiciones suficientes para cumplir una doble misión de espacio de convivencia y uso funcional para la colectividad, y conformar un espacio ambiental que le permita cumplir también una función de fondo ambiental perceptivo de calidad desde el espacio interior de las edificaciones y viviendas.*



La definición de unos parámetros para el espacio exterior de calidad es necesaria para aquellos espacios que vayan a determinar en las viviendas su consideración como vivienda exterior, por abrir la esos espacios los huecos de ventilación e iluminación de las estancias de las viviendas que regulan esa condición, según la define el IOP, en cumplimiento del artículo "I.La.1.1. Condiciones de vivienda exterior" del Anexo de las NHV, pero entendemos que el resto de espacios deben tender la ese estándar de calidad.

Los espacios exteriores de calidad podrán ser de diverso tipo segundo su propiedad (públicos, comunitarios y privados), y las exigencias que se puedan establecer sobre ellos serán proporcionais a las que se puedan exigir la cada uno disteis grupos (en orden decrecente al grado de propiedad y privacidad del espacio).

- Espacios exteriores públicos serán aquellos que sean enteiramente de propiedad y dominio publico.
- Espacios exteriores comunitarios serán aquellos que pertenecen la una comunidad de propietarios en edificios colectivos o condominios de propiedad, y otros espacios veciñais o parroquiais que no son ni públicos ni personales.
- Espacios exteriores privados serán aquellos de propiedad unifamiliar externos a vivienda y situados en núcleos o asentamentos de población de cualquiera caste o tamaño.

Las características de los espacios comunitarios (en este caso el significado de comunitarios se refiere a los que son usados por múltiples usuarios), tanto públicos cómo personales, serán homoxéneas, sólo diferenciadas por la propiedad y condiciones de uso que deberá definirse en el planeamento. Además el IOP va a establecer un último grupo de propiedad personal individual o unifamiliar con un menor grado de exigencia.

Se pode hacer una segunda aproximación o clasificación dependiendo de la naturaleza de su estado actual o inicial, por lo tanto podrán situarse de partida en alguno de los siguientes niveles básicos:

- Espacio consolidado o urbanizado (a mejorar).
- Espacio semiconsolidado (a completar o transformar).
- Espacio virgen, natural o rural (a acondicionar o conservar).

Por otra parte, el espacio que conforma el contorno de los edificios y viviendas (espacio ambiental percibido desde ellos) y en general todo el espacio público (máies también el espacio personal o comunitario que sirve la múltiples usuarios de edificios colectivos o de comunidades, y también en cierta medida el resto del espacio más personal, perceptible desde el espacio publico) debe conseguir una calidad espacial acuerde con su uso y con la percepción que de este espacio se deba tener desde los edificios y viviendas en él insertados (única vía de escape perceptivo desde lo interior de los espacios edificados cara el exterior), y esto consigue mayor importancia en la medida en que esos espacios den servicio a una mayor cantidad de usuarios (o de edificios y viviendas), por lo tanto tendrá máies importancia en los asentamentos de población: los núcleos rurais y sobre todo en los núcleos urbanos y en las villas y ciudades, sobretod lo se tenemos en cuenta que cuanto máies se urbaniza un espacio, máies se aleja de su naturalidad y de su calidad espacial natural inicial, por lo tanto también tendrá mucha importancia a regulación del proceso de progresiva o rápida urbanización del espacio (entendiendo urbanización como desnaturalización y apropiación ponerlo hombre del espacio para el suyo propio uso en las condiciones demandadas por las comunidades humanas de hoy en día) y la conservación, en la medida del posible, de aquellos valores iniciales del espacio natural (también tiene valor a actuación antrópica racional del ser humano hasta mediados del S XX) que sean compatibles con su inserción en los artefactos urbanos o urbanizados (núcleos, villas y ciudades) en que se vive actualmente.

Por tanto la calidad del espacio en estos artefactos urbanizados dependerá en grande medida de varios factores:

- **Del valor que acrediten en la actualidad los espacios ya urbanizados** (bien por conservación o preservación de valores preexistentes, o del valor añadido, a posteriori, por factores de diseño, sociales, históricos, etc).
- De la **calidad espacial general del conjunto del artefacto urbanizado** en que se van a insertar los nuevos espacios.
- De la **calidad del planeamento general** que rige los destinos y la configuración general del núcleo, villa, ciudad, ayuntamiento o territorio de que se trate. Ese planeamento general se centrará básicamente en las exigencias que se establezcan para la configuración dieras espacios y en el establecimiento de procedimientos de control de las fases proxectuais y ejecutivas (que serán controladas efectivamente a posteriori ponerlos mecanismos legales de seguimiento municipal).
- De la **conservación idónea de los valores iniciales** o del espacio natural, es decir de las preexistencias de valor existentes en esos nuevos espacios con carácter previo a su urbanización.

- De la **calidad proxectual y de la concepción de la propuesta o proyecto** de urbanización del espacio en concreto.
- De la **calidad de la ejecución** del proyecto y la de los materiales empleados.
- De la **conservación y el mantenimiento posterior** diera espacio, con las actualizaciones necesarias nos sus elementos definidores, necesitados de renovación e idóneas a su contexto.

Se tratará por tanto de poder controlar cada uno disteis estadios o procesos, para conseguir la mayor calidad posible del espacio resultante, toda vez que este documento se encuentra en el estrato intermedio de esta secuencia (planeamiento general municipal), que pode tener capacidad de regular los procesos situados por la espalda de él en la secuencia, pero con poca capacidad para actuar en las secuencias previas, por lo tanto iremos estableciendo condiciones para el control de los procesos que el IOP pode regular, manteniendo la orden de la secuencia.

En el territorio histórico del Camino de Santiago y en los ámbitos de protección de bienes del patrimonio cultural, cualquier actuación deberá obtener previa a la licencia, la autorización de la Consejería de Cultura.

#### 4.12.2. LA CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR DE CALIDAD.

Se establecerán aquí las condiciones aplicables a los nuevos espacios, y los existentes tendrán que irse adaptando progresivamente la esas condiciones, sobre todo los públicos y los comunitarios.

Las facultades de un espacio de conseguir calidad espacial o un avance de la existente, dependerán de sus posibilidades reales de transformación o de sus limitaciones por consolidación. Hay aspectos del espacio que son difíciles de cambiar por ser estruturais su esencia (la topografía, el paisaje, el arborado de ponerte o histórico, a edificación, etc), que no son modificables o que requieren de una importante actuación para su modificación, y hay otros aspectos más circunstanciais que son más facilmente modificables (pavimentos, materiales, mobiliario, arborado y vexetación de bajo ponerte, sinalización, organización de usos del espacio, etc).

De cualquier manera el espacio ya consolidado debe mudar sustentablemente para conseguir mayor grado de calidad mediante actuaciones proporcionadas, justificadas y económica y socialmente xustificables, para acercarse tendencialmente a las exigencias que aquí se establecen para los nuevos espacios.

##### 4.12.2.1. Las exigencias generales para conseguir un espacio de calidad.

La calidad del espacio se juega en diversos campos, como su dimensión perceptiva y significación, su historia y la permanencia en la memoria, la vitalidad y el contexto social, la calidad atmosférica y ambiental, el soleado y la iluminación, las condiciones acústicas, su funcionalidade, la accesibilidade y la mobilidade, su concepción, la harmonización de sus elementos entre sí y con el contorno en el que se insiren, la calidad de los materiales empleados y su durabilidade en condiciones de servicio, entre otros, y por lo tanto la presente normativa tentará regular en estos campos para poder asegurar desde lo planeamiento general una cierta seguridad en la consecución de los objetivos de calidad necesarios para este tipo de espacios.

También podemos resumir las dependencias básicas disteis espacios a respecto a diversas determinacións de las NHV (que no dependen en exclusiva del diseño propio de los edificios o de las viviendas), y que serán de obrigadla justificación por el planeamiento (segundo establece el Artículo 4º.-Coordinación con el planeamiento, de las NHV):

El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones disteis espacios y se deberá justificar como mínimo:

- a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una idónea relación con la altura de las edificacións que lo conforman.
- b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá el planeamiento, en función de las alturas de las edificacións enfrentadas.
- c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de los dichos espacios aunque su desarrollo sea realizado por propietarios diferentes.
- d) Que las dimensiones disteis espacios no resulten inferiores a las exigibles segundo el punto I.La.1.1 del anexo I la te eres decreto para los suelos sin planeamiento.

Las características reales de la formalización del espacio exterior de calidad (tanto de los nuevos espacios como de la remodelación de los espacios existentes) se juegan en los aspectos de detalle (que se definen en el planeamiento de desarrollo, en los proyectos de urbanización, mas también en los proyectos de edificación) que normalmente escapan al proceso de realización del IOP (a no ser que incorpore ordenaciones detalladas de ámbitos), pero este tiene potestad normativa para inducir tanto en el planeamiento de desarrollo (que es donde se proyecta y diseña el nuevo espacio) como nos proyectos de edificios con espacios comunitarios el deber de actuar y proyectar dando calidad al espacio, y para esto se establecen una serie de objetivos de calidad que se deberán aplicar rigurosa y sistemáticamente a los espacios en ese planeamiento secundario:

- **Valorar la calidad funcional, formal y estetico-simbólica de la vialidad del ámbito unitario** (o del contorno para actuaciones puntuais), mediante los criterios del art. 5.4.6 y las condiciones más detalladas, establecidas en el presente capítulo 4.12.
- **Conseguir un buen equilibrio entre integración y segregación de tráfico de distinto tipo** para conseguir una red bien estructurada y de tipo capilar hasta llegar a las zonas interiores de mayor vida ciudadano, en la que deberán predominar la calidad del espacio y la circulación peonil, a no motorizada y el transporte publico sobre la circulación motorizada personal y el aparcadoiro masivo de vehículos, incluso con limitaciones parciales o totales de estos últimos (circulación motorizada privada no local y el aparcadoiro para no residentes) en zonas especialmente sensibles o características, para conseguir una mayor calidad del espacio y una utilización prioritaria por los habitantes residentes en la zona.
- **Concebir, ordenar y proyectar los espacios libres como elemento fundamental y estructurador del espacio exterior**, mediante los criterios del art. 5.4.6 y las condiciones más detalladas, establecidas en el presente capítulo 4.12.
- **Concebir una red de espacios estanciais de cercanías de pequeña dimensión** pero con carácter de estancia corta, inmediata y próxima, muy repartidos polo espacio (e incluso integrados en el viario), y por tanto muy próximos al conjunto y la cada una de las viviendas, como espacios alternativos a los espacios libres convencionales (de mayor dimensión) y de uso más inmediato, y por tanto con mayores posibilidades de ser más utilizados y más aprovechados en pequeños pero múltiples momentos de la vida cotidiana.
- **La idónea selección del mobiliario urbano**, mediante los criterios del art. 5.4.6 y las condiciones más detalladas, establecidas en el presente capítulo 4.12.
- **Regulación de las zonas de aparcadoiro, de carga y descarga y de almacenamiento**, para que no interfieran en el conjunto de la funcionalidad y la imagen del ámbito, y sobre todo que no limiten la necesaria preponderancia del uso peonil y sustentable del espacio publico.
- **Usar la vexetación como elemento fundamental de proxectación** mediante los criterios del art. 5.4.6 y las condiciones más detalladas, establecidas en el presente capítulo 4.12.
- **Considerar la estructura vertical del espacio público como determinante de la imagen del espacio**, mediante los criterios establecidos en el art. 5.4.6.
- **Considerar el uso de la topografía como elemento de proyecto mediante:** el control o protección de visuais, el camuflaxe o integración de edificios, la transparencia espacial, la transición entre espacios, etc.; la limitación y/o el tratamiento de las tamaras, terrapléns, desmontes y solucionando los desniveis con tamaras de baja pendiente para asegurar la estabilidad y la posibilidad de vexetación.
- Cuando sea preciso **diseñar la organización de los bloques edificatorios**; deberán organizarse estos evitando efectos de sombra entre ellos y organizarse a respeto de las pendientes y la orientación del terreno a respeto del soleado para tratar de que en todas las zonas de las fachadas de uso residencial de los edificios se pueda garantizar elm ellor soleamento posible.

#### 4.12.2.2. Consideraciones generales de urbanización e integración de la edificación.

La urbanización de los espacios libres y zonas verdes se acomodará, dentro de lo posible, a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación precisos, tales como itinerarios peonís, escaleras, líneas de arborado y otros análogos.



Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Para garantizar la calidad del espacio hace falta también prever, a medio plazo, las posibles inxerencias de aspectos como las molestias ocasionadas por las obras de infraestructuras en espacios ya urbanizados y utilizados, por tanto es preciso prever la ordenación del subsolo y de los servicios urbanos en las obras de urbanización, estableciéndose algunas disposiciones generales al respecto:

1. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de aceras y calzadas, estableciendo la orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con largura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios, que deberá respetar la presencia del arborado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las ordenanzas generales del IOP o con las respectivas Ordenanzas Municipales.

Para la ordenación de la edificación y su integración en el contorno en ámbitos donde se deba concretar una nueva ordenación detallada o una nueva disposición de la edificación diferente de la contemplada en el IOP, se establecen algunas medidas concretas:

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración a topografía del terreno, la vexetación existente, la posición del terreno respecto a cornixas, hitos u otros elementos visuais, el impacto visual de la construcción proyectada sobre lo medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidente en tener de soleado y ventilación de las construcciones de los terrenos vecinos y, en vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipoloxía y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo harmonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de axardinamento, así como de las colaboraciones admisibles.

#### **4.12.2.3. Movilidad, viario y redes sustentables.**

La urbanización y la reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidade rodada, peonil, bicicleta y transporte publico colectivo, consecuencia de la propuesta de xerarquización del sistema viario urbano, segundo la categoría y la funcionalidade correspondiente la cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado polo Plan entre los diferentes modos de transporte publico, privado y no motorizado.

Vamos a encargarnos aquí de caracterizar aquellos aspectos de mayor incidente en la calidad del espacio y centrándonos en los tipos de viario y de movilidad más sustentables, y por tanto en los peonís y los no motorizados.

#### **Pavimentación de las Vías Públicas.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará habida cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que recorrerá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, ajustándose, si es el caso, a los criterios establecidos para los ámbitos incluidos en el Catálogo de Espacios Públicos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el viandante y el automóvil se manifestará de suerte que queden claro definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o borde, excepto en las calles compartidas. La tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación, de acuerdo con su diferente función y

*categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de viandantes, pasos de carruaxes, etc.*

- 3. En el que hace a las condiciones de pavimentación de las vías, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas.*
- 4. Las vías de circulación y aceras tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peonís en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no consigan grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.*
- 5. El pavimento de las sendas de circulación de los viandantes y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por astillafanado del borde y/o elevación del pavimento de la calle en ese punto.*

*Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los viandantes y los destinados al tráfico mixto de vehículos y viandantes serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.*

*Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todas las frentes de los vaos peonís, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por lousas especiales (de ordenanzas u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra idónea para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.*

*Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de suerte que no produzcan interferencias en las áreas peonís.*

*Deberán situarse y señalizarse de suerte que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente elementos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.*

#### **Calles de Circulación Compartida.**

- 1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por lo tanto, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peonil del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.*
- 2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse cómo tales ponerla su propia ordenación y, en la medida que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garaxes y aparcadoiros.*
- 3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los viandantes.*
- 4. Si se dispusieran espacios especialmente diseñados cómo áreas de juego, se separarán y se diferenciarán de los destinados a la circulación.*

#### **Características de las Sendas Públicas para Viandantes. Itinerarios libres de obstáculos.**

- 1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para viandantes e itinerarios libres de obstáculos:*

*Las calles peonís y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para viandantes con itinerarios libres de obstáculos.*

*El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de viandantes en las aceras será de 1,80 metros, excepto para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una largura libre restante igual o mayor de 1,50 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la largura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 1,80 metros, para permitir el cruce de dos personas con caderas de ruedas.*

*En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de viandantes, sea ponerlo su carácter comercial u otra cualquier causa, la largura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquiera caso la largura excelente una función de la circulación de viandantes y el mobiliario urbano a disponer.*

*No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peones, la excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,20 metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.*

*Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, iluminación pública, vaos y cualquiera otro obstáculo.*

*Los postes de señalización de tráfico, báculos de iluminación, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peonil, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de suerte que permitan el cómodo tránsito de los viandantes, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una largura libre de obstáculos de 1,80 metros. Se procurará el agrupamiento de los dichos elementos en un sólo soporte. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peonís (quioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionais, deberán permitir el tránsito peonil, dejando libre por lo menos una franja continua de 1,80 metros.*

- 2. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará el ancho de las aceras suprimiendo las plazas de aparcadoiro necesarias, para que por lo menos se pueda disponer de una largura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer por lo menos de una largura tal que permita el paso de una persona en cadera de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".*
- 3. Para salvar desniveis o pendientes y garantizar el libre acceso de personas con minusvalía dispondrán cuestas, como elementos dentro de itinerarios peonís y espacios libres. Tendrán un firme antiesvarante similar a los que se coloquen en los itinerarios peonís inmediatos, y los más cómodos para las caderas de ruedas. Llevarán pasamánns doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, excepto en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiera un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con chazos de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) escalones entre recheos, que deberán tener una largura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un sólo escalón podrán disponerse cuestas incluso un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de incluso 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquiera otro caso.*
- 4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.*
- 5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos idóneos.*
- 6. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.*

#### **Vías para bicicletas.**

- 1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril de bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y viandantes y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.*
- 2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carrís en plataforma reservada, o dentro de aceras y calles peonís.*
- 3. En las estaciones de cercanías e intercambiadores principales y en aquellas zonas de mayor concentración de estacionamientos, habilitaranse consignas "ad hoc" para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. Del mismo modo habilitaranse estas consignas en la ejecución de todas las dotacións de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio-Ciudad.*
- 4. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinacións a señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas, incluyendo los soportes idóneos, la razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcadoiros en superficie.*

#### **4.12.2.4. Mobiliario urbano y señalización.**

*Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos o elementos que se sitúan en el espacio público, con la finalidad de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al ciudadano. Contribuyen a la configuración del paisaje urbano y la calidad de vida. Dada la importancia del mobiliario y de la señalización en la calidad del espacio se recogen estos aspectos con más detalle en el presente apartado.*

*Se deberá prever en los espacios exteriores públicos y comunitarios la instalación del mobiliario urbano que precisen, atendiendo en primero lugar sus demandas de uso, mas también al tipo de propiedad del espacio (que regulará el nivel de exigencia sobre lo equipamiento a disponer). El mobiliario deberá atenerse a los modelos que el Ayuntamiento tenga estandarizados o catalogados como admisibles (en su caso), siendo necesaria la autorización expresa de los nuevos elementos no catalogados (cajas de correo, cabinas de teléfono, bancos, fuentes, papeleiras, colectores de basura, juegos de niños, todos los elementos exteriores de instalaciones urbanas, cierres, aseos, casetas, quioscos, elementos publicitarios, monumentos, esculturas, etc.) que se materializará en el informe técnico municipal preceptivo sobre los proyectos o propuestas de urbanización, sobre todo en caso de que el mantenimiento posterior vaya a corresponder al Ayuntamiento, a los efectos de coordinar los procesos de conservación de todo el espacio público municipal y sus elementos integrantes.*

*Los elementos de mobiliario urbano, tales como cabinas o hornos telefónicas, fuentes, papeleiras, bancos y otros análogos, se diseñarán y se colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de las personas y permitan ser usados con la máxima comodidad. Iguales condiciones deberán poseer los elementos saíntes que se sitúen en espacio peonil, tales como marquesas, toldos y otros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para la libre circulación de las personas. Todos estos elementos se localizarán en lugares que no impidan, ni dificulten, la visibilidad de las señales de circulación o prevención.*

*La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever (cuando había sido necesario, y por cuenta del adjudicatario de la actividad que así lo requiera), las atacadas de agua, saneamiento, electricidad y otras que sean precisas o que autorice el Ayuntamiento, ajustándose a las normas específicas que regulan cada actividad y las disposiciones que le sean de aplicación. Estas atacadas deberán ser subterráneas, exigirán las autorizaciones correspondientes, y se conectarán a las redes generales de servicios.*

*Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de las vías urbanas proyectados (pasos de viandantes, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización o la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas y cimentaciones de los postes y báculos semaforicos para la regulación semaforica de las fases, así como los pasos de viandantes necesarios.*

*Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación o cualquiera otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario o espacio de acceso peonil se diseñarán y se colocarán de suerte que no obstaculicen la circulación de cualquier persona y permitan ser usados, si es el caso, con la máxima comodidad, y se situarán en el borde exterior de la acera, y además deberá procurarse el agrupamiento de varios elementos en un único soporte para reducir su afición y la ocupación innecesaria del espacio. Todos estos elementos conforman la parte inerte de la estructura vertical de la actuación, de gran importancia en la imagen global del ámbito de actuación, por tanto deberán cuidarse al máximo, tanto su diseño como su disposición y su integración en las zonas vecinas ya urbanizadas (pero sobre todo con las zonas aún vírgenes o sin urbanizar). La disposición, características y situación de todos estos elementos en los espacios públicos deberán cumplir en todo caso las disposiciones contenidas en la LASB, en el RASB, en el DAEP y en el OAEP.*

*El mobiliario circunstancial y temporal que se instale en la vía pública o en los espacios libres con motivo de las autorizaciones que se otorguen para terrazas y veladores vinculados la actividades de hostalería deberán dejar expedita en cualquiera caso espacios de paso que cumplan con los anchos mínimos especificados en la legislación ya citada sobre Accesibilidad.*

#### **Equipamiento y mobiliario de los patios o espacios comunitarios de couzada.**

*Estos espacios comunitarios deben disponer de unos servicios mínimos que permitan una utilización idónea como espacio libre por parte de los comuneiros del edificio, y a su vez, configuren un espacio que se pueda deleitar ambientalmente por otros habitantes del cuarteirón, aunque no pertenezcan la ese edificio, pero que tengan espacios habitables que conecten con ese espacio general del patio de cuarteirón. Esos servicios mínimos serán los siguientes:*



- *Los espacios comunitarios deben disponer de un acceso directo desde el portal o portales del edificio y desde los bloques de comunicación vertical.*
- *Un espacio estancial con bancos que tengan un nº de plazas de asiento equivalentes a la mitad de las viviendas del edificio, con un mínimo de 10 plazas.*
- *Un punto de subministración de agua potable accesible para un uso inmediato.*
- *Una papeleira o colector ligero de basura, también accesible para su uso.*
- *Una zona pavimentada de por lo menos 12 m<sup>2</sup> en la que se puedan desarrollar actividades o juegos, y a poder ser diferenciado del espacio estancial anterior.*
- *En el caso de estar ocupada la planta baja del patio con espacios edificados dedicados a usos privativos se podrán establecer estos servicios en la cubierta de esa planta.*
- *En el caso de no poder conseguir estos servicios mínimos en el patio exterior del cuarteirón del edificio se deberá habilitar en la planta baja del edificio un espacio cubierto que tenga estos mismos servicios.*

#### **4.12.2.5. Arborado y vexetación.**

*Dada la importancia disteis elementos fundamentales en la configuración del espacio exterior y en la propia calidad del espacio, se recogen los aspectos que la ellos se refieren con más detalle en el presente apartado, además de las condiciones ya establecidas en el apartado 5.3.6 de la presente normativa.*

##### **Condiciones generales para plantacións de arborado y xardinaría.**

1. *Será obrigatorio, además de la xardinaría propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar, de modo que su secuencia proporcione la mayor sombra posible en verano en espacios de estancia, y compatibilizada en invierno (en las zonas arboradas próximas a las viviendas) para permitir el soleado necesario en las viviendas; El interés del arborado se entiende asociado a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y ancho, a la forma y color de su corteza, al tipo, forma, tamaño, textura o singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración o de sus frutos, etc. A utilización de los árboles para contribuir a la definición de la estructura de la plaza, recadrando recintos o enmarcando elementos escultóricos o arquitectónicos. También pueden utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista, actuando cómo pantalla visual.*
2. *Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento nos primeros años. La observancia sobre protección del arborado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afición al arborado existente.*
3. *En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arborado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:*
  - la) Arborado para aliñación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24 cm.*
  - b) Arborado en viarios distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.*
4. *Los árboles serán preferentemente de sombra en zonas abiertas de parque, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano en zonas próximas la viviendas para facilitar o soleado en invierno. Se primarán la implantación de especies autóctonas.*
5. *Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riega para la xardinaría y plantacións diseñadas, así como para los aliñamentos principales de arborado en las aceras (en caso necesario, cuando no esté garantizado el arroyo por agua de lluvia en la mayor parte del año).*
6. *Se construirán equipos de empenamento y canalizacións de canos de riega de agua no potable con goteiros para subministración al arborado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas idóneos para la subministración de agua a las superficies y praderías con capacidad suficiente para alimentar el conjunto axardinado. Asimismo, incluirán los mecanismos para la programación automática de la riega, incluyendo la sectorización correspondiente.*



### **Urbanización y axardinamento de los patios comunitarios de couzada.**

Los patios de cuarteirón de edificios de vivienda colectiva deberán urbanizarse íntegramente y axardinarse por lo menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, segundo las condiciones básicas establecidas en el apartado anterior de condiciones generales y se dotarán del arborado mínimo establecido en el punto 5 del siguiente apartado. La ejecución de esta exigencia se realizará conjuntamente con la construcción de las edificaciones en cada parcela y el coste será sufragado por cada promotor o comunidad de propietarios (en su caso).

De igual manera, se diseñarán los itinerarios libres para aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y salvamento (en su caso).

### **Condiciones específicas en zonas viarias o condicionadas por el viario.**

1. *Todas las vías urbanas incluidas en los Proyectos de Urbanización, y Reurbanización de viarios, tendrán arborado en las aceras y medianas. El número o secuencia de arborado a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantar aconseja un número menor, las ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas axardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario polo Ayuntamiento, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arborado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcadoiros on line o batería los árboles se situarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcadoiros públicos para proteger los vehículos.*
2. *En el caso de plazas o ámbitos axardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuais que además aíslen del ruido, en la medida que lo permita el espacio disponible.*
3. *Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del ayuntamiento o de la zona concreta.*
4. *Criterios de axardinamento en el diseño del viario:*
  - *En el viario de rango urbano y sobre todo, metro, las plantacións vexetais tendrán fundamentalmente una intención paisaxística, en consonancia con la función que estos elementos viarios cumplen como itinerarios de aproximación-contemplación de la ciudad y el territorio.*
  - *En espacios libres de acompañamento al viario de rango metro, tales como terrapléns en interseccións a distinto nivel, áreas libres en ligazóns, bandas de servidumbre, etc, será obligatorio disponer de árboles de sombra caducifolios, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En el caso de terrapléns, deberá prestarse especial atención a su capacidad de suxeición del suelo (tipo de raíces, etc). También se recomienda en estas vías realizar apantallamentos vexetais en sus márgenes que contribuyan paisaxísticamente a valorar los espacios del entorno, así como para crear protecciones frente al ruido.*
  - *Se habían acondicionado las glorietas e illetas de canalización del tráfico que tengan dimensiones para contener xardinaria, y siempre que las condiciones de seguridad lo permitan para que las ramas no interfieran en la visibilidad de los conductores.*
  - *En las nuevas escavacións o alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90x0,90 m. Para árboles de gran ponerte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar escavacións circulares, su diámetro mínimo será de un con dos (1,2) metros. se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80 cm, y de la fachada un mínimo de dos metros.*
5. *Incremento del patrimonio urbano natural en el viario y en el espacio vinculado a la edificación. El fin de conservar y mejorar el medio ambiente, y como complemento de la definición de solar establecida en el artículo 4.2.9, toda obra nueva de edificación estará obligada a incrementar el arborado del núcleo en proporción al frente de parcela y al nº de viviendas, segundo las siguientes condiciones:*
  - *Cada edificación deberá ejecutar en el espacio público de la frente de la parcela a plantación de una especie arbórea por cada fracción de veinte (20) metros lineais de frente de la parcela. En caso de que el viario estuviera ya urbanizado con arborado, se deberán plantar las arbores en el patio trasero o de cuarteirón del edificio (esta opción es válida en cualquiera caso como alternativa a plantar en el viario para tipoloxías de vivienda unifamiliar, siempre que sean visibles los árboles desde lo viario).*



- Además se deberán plantar la mayores en ese patio trasero un nº de arbores equivalente a un tercio (redondeado la siguiente unidad) del nº de viviendas a construir (esta exigencia podrá rebajarse a la mitad en el caso de patios con poco espacio).
- Cuando las circunstancias concorrentes imposibilitasen a plantación (tanto en la calle como en el patio, o en ambos) o se aconsejara posponer la plantación, esta se llevará a cabo en la zona indicada polo Ayuntamiento (la menor distancia posible del edificio o parcela) con el incluso nº de arbores establecido.
- En el caso de tipoloxías de edificación abierta rodeadas de espacio publico, se plantarán en ese espacio los árboles establecidos.
- En casos excepcionales debidamente justificados, estos deberes podrán substituirse ponerlo su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, basándose en el que hace a su valoración en el índice, según especie o variedad establecida por la Administración Urbanística Municipal, que publicará la tal efecto una tabla de equivalencias de coste económico de plantación de especies arbóreas.

### **Protección del arborado**

1. Para el outorgamento de permisos de obra, se exigirá con la documentación técnica, la localización de los árboles existentes en el espacio público y en el privado, haciendo constar si en el arborado se da alguna de las siguientes características:
  - Ser considerado arborado de interés histórico.
  - Tratarse de arborado de gran ponerte.
  - Tratarse de arborado de especies autóctonas.
2. Las empresas que realicen obras en la vía publica, habían debido tener sumo cuidado en no dañar especies forestais, y solicitar autorización de intervención sobre las mismas, delante del Organismo Municipal Competente.
3. Las intervenciones de índole personal habían debido arbitrar los medios necesarios para la conservación del arborado en el espacio publico e incluso en el privado (sobre todo el arborado de interés ya citado: histórico, de gran ponerte o autóctono), debiendo presentar los planos que así el documenten delante del Organismo Municipal Competente. Toda plantación efectuada por particulares requiere del asesoramiento y autorización expresa del Organismo Municipal Competente.
4. Resulta inadmisibile la poda indiscriminada o abusiva del arborado y se definen las razones por las que se admite la poda, en todos los casos con autorización y el control del Organismo Municipal Competente. Causas posibles de poda:
  - la) Ramas que afecten los servicios públicos.
  - b) Ramas que causen daños o produzcan peligro de daño a la propiedad personal.
  - c) Ramas que afecten la libre circulación de vehículos o viandantes o dificulten a visibilidade viaria creando peligro potencial o inseguridad.
  - d) Cuando se tienda a dar forma orgánica a la follaxe, limitar o controlar un crecimiento excesivo o desproporcionado, limpieza de ramas secas, aireación y desbrote.
  - y) Cuando circunstancias excepcionales debidamente fundadas, así lo aconsejen, de acuerdo a la opinión de personal técnico del Organismo Municipal Competente.
  - f) Raíces que causen daño y su corte no afecte la estabilidad del árbol.
5. La realización de obras nuevas o remodelacións, no será causa de eliminación o erradicación del arborado público y del privado que tenga un valor especial. Será posible a eliminación puntual de arborado cuando se den alguna de las siguientes circunstancias debidamente justificadas:
  - la) Cuando su decrepitude o decaemento de vigor sea irrecuperable.
  - b) Cuando afecten seriamente la propiedad personal o pongan en riesgo a seguridad de las personas.
  - c) Cuando afecten los servicios públicos y no se pueda corregir por otros medios.
  - d) Cuando su estabilidad esté afectada por cualquiera causa y pueda suponer un peligro.

y) Cuando presente mutilación que tornen irrecuperable el ejemplar.

f) Cuando se trate de especies o variedades que por sus características sean desaxeitadas a los fines paisaxísticos de la propuesta o incompatibles con otras especies de mayor valor cualitativo que se deban integrar en ella.

Cuando sea imprescindible a extracción no podrá realizarse por particulares, debiendo ser autorizada polo organismo competente municipal.

Perante extraccións suficientemente justificadas, el propietario había debido reponer el arborado que indique el organismo municipal competente.

#### 4.12.2.6. Las preexistencias.

Como condicionante previo a la intervención, el diseño de los espacios públicos o libres (públicos, mas también en cierta medida los personales) deberá tener en cuenta todos aquellos elementos existentes en el territorio que conforma su substrato, valorándolos axeitadamente y tratando de integrar en la propuesta de ordenación todos aquellos que por su singularidad como elementos independientes o como conjunto puedan ayudar a configurar el espacio de que se trate, preservando dentro de lo posible su memoria colectiva anterior y las preexistencias notables, debiendo tenerse en cuenta los criterios establecidos al respecto en el art. 5.4.3.

#### 4.12.2.7. La sustentabilidade del espacio.

El espacio exterior de calidad, tanto público como personal, será deseñado con criterios de sustentabilidade. Este diseño se justificará tanto en el planeamento como nos proyectos de urbanización y edificación.

Como criterio general se deberá definir una política estratégica de gestión urbana con criterios de sustentabilidade para aplicar la creación y transformación del espacio, que considere la equidade, competitividade y la sustentabilidade como principios reitores con el fin de dar respuesta a los desafíos urbanos en los ámbitos social, económico y ambiental, considerando a los ciudadanos como principales actores y participantes de la gestión urbana, para construir ciudades con una mayor calidad de vida.

Tanto en recursos como en la generación de residuos, los documentos urbanísticos deben incluir un análisis de los ciclos del metabolismo urbano, siendo como son los únicos documentos normativos que definen el modelo de ciudad y tienen instrumentos para llevarlo a cabo.

La sustentabilidade real se juega en los aspectos de detalle que escapan a la realización del IOP, pero este tiene potestad normativa para inducir en el planeamento de desarrollo (que es donde se deben proyectar y establecer esas medidas de sustentabilidade real) el deber de actuar y proyectar sustentablemente, por lo tanto se establecen una serie de objetivos de sustentabilidade que se deberán aplicar rigurosa y sistemáticamente en ese planeamento secundario:

**En los ámbitos que precisen de una ordenación integral, se deberán tomar las siguientes medidas estruturais:**

- **Establecer un modelo de empleo y ordenación del suelo que racionalizar su uso** y minimice su transformación, conservando sus valores más salientables (que no sean inescusable y xustificadamente incompatibles con la nueva ordenación), para favorecer la diversidad del territorio y mantener la referencia de su madre biofísica.
- **Conservar la biodiversidad territorial y los elementos de interés natural**, promover el uso sostible para garantizar y colaborar en la funcionalidade ecológica, adoptando las medidas que garanticen la continuidad de la trama verde municipal y territorial.
- **Integrar el paisaje existente en todos los procesos de planeamento territorial y ordenación urbanística**, para preservar sus calidades como valor social y activo económico del territorio.
- Se optará por **una buena gestión de la movilidad y su integración en la de su contorno** o la del conjunto del núcleo, villa o ciudad (o establecer alternativas pioneiras más sustentables que puedan servir de ejemplo futuro, si aquellas ya implantadas no el sonido), con especial atención a correcta xerarquización de las redes y la correcta integración en ellas del transporte público y su intermodalidade con el resto de tipos de transporte que deben coexistir racional y xerarquizadamente, para minimizar desplazamientos, favoreciendo los sistemas de transporte que no utilicen combustibles fósiles, y primando el transporte público sobre lo personal motorizado.
- **Vincular el desarrollo urbano al ciclo del agua** en su expresión local, en una gestión integrada la escala de conca de los recursos disponibles. Debido al papel que juega el agua como bien escaso y factor limitativo del desarrollo,



parece imprescindible establecer en el planeamiento urbanístico, los mecanismos que nos acerquen a la autosuficiencia en materia de agua nos nuevos desarrollos urbanos. La nueva cultura del agua centra sus principios en el respeto a este recurso escaso y la reformulación de su gestión desde el punto de vista de la demanda. La captación de agua de lluvia, la diferenciación de calidades para diversos usos, la reutilización de las aguas usadas o la introducción de mecanismos de ahorro y control del uso deben asumirse como mecanismos a incorporar, por defecto, en la planificación urbana y de los servicios.

**Con carácter general en todas las actuaciones, se deberán tomar las siguientes medidas:**

- Promover que las actuaciones sean eficientes, acuerdes con su contorno próximo, y compatibles con el equilibrio ecológico con el fin de prevenir efectos significativos sobre lo medio.
- Los diseños se adaptarán a la topografía y a las preexistencias geográficas, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes, evitando extensas explanaciones del terreno y grandes movimientos de tierras.
- Tratar de respetar la drenaxe natural y no incrementar los coeficientes de echa avaliados para los suelos en su estado natural, evitar efectos significativos sobre los recursos hidroxeolóxicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsolo.
- Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
- **Promover una urbanización de bajo impacto**, desarrollando patrones de urbanización (tanto nos nuevos desarrollos como en operaciones de reurbanización) que eviten el sellado masivo y la impermeabilización de suelos o el empleo de materiales poco saludables en los proyectos de urbanización, para no restringir de manera drástico la posibilidad de vida vexetada (y permitir así la proliferación de multitud de organismos dependientes que generan biodiversidad que deriva en calidad ambiental), aparte de consecuencias que tienen que ver con el microclima y el confort urbano, la isla de calor, el ciclo hídrico, a contaminación atmosférica, etc., por tanto se establecen las siguientes condiciones:
  - o Establecer en los planes y en la ordenación urbanística valores mínimos (no inferiores al 30%) de suelo permeable (Índice Biótico del Suelo).
  - o Condiciones de diseño de los proyectos urbanos con el fin de evitar grandes impactos: grandes movimientos de tierras, contaminación de acuíferos, distribución de zonas ricas en biodiversidad, etc.
- **Incorporar en el diseño de la ordenación los factores de confort y control de las variables de contorno en el espacio público**, debiendo tener en cuenta los criterios establecidos al respecto en el art. 5.4.6.
- Ordenar la implantación y la **estratificación de los servicios urbanos** y tener en cuenta su mantenimiento posterior y las posibles interferencias con la vida ciudadano y los costes suplementarios innecesarios en las tareas de mantenimiento y reurbanización. Los servicios urbanísticos (de agua, gas, electricidad y redes de comunicación) van, xeralmente, enterrados en la vía pública, siguiendo normalmente el trazado de las aceras. La implantación, renovación y mantenimiento de los servicios suponen, en cada ocasión y para cada red, el levantamiento del pavimento con las consabidas molestias, sobre todo para los peones. Los planes de infraestructuras que forman parte de los planes urbanísticos, deberían incorporar las galerías de servicios o sistemas estructurados de semejante eficacia (la escala de la intervención o de los sistemas utilizados en el resto del núcleo), con el fin de resolver los problemas antes enunciados.
- Compatibilizar el planeamiento con el ciclo natural del agua y racionalizar el uso de este recurso en el marco de un modelo globalmente eficiente, cumpliéndose en todo caso las medidas que a este respecto ya se contemplan en la presente normativa, y además en concreto las siguientes:
  - o Se tratará de maximizar la superficie de pavimentos permeables y de terreno natural, para facilitar, en la medida del posible, la recarga del suelo y lo reparto acomodado del agua de lluvia para evitar de torrentes o avenidas de agua y de posibles inundaciones, al tiempo que se evita la sobrecarga de las canalizaciones de pluviais y se facilita la continuidad del ciclo hídrico de manera natural, reduciendo las necesidades de agua para riega.
  - o Se deberán aplicar con rigurosidade las condiciones reguladas principalmente en el apartado 5.2 con carácter general y con carácter particular en los puntos 4, 5, 9 y 13 de este apartado citado de la normativa del IOP, para conseguir en conjunto un importante ahorro de agua.
- Minimizar el uso de agua potable y la generación de aguas residuais, captando el agua que se utiliza, reciclándola y retornándola al ciclo natural depurada, sin interferir el agua que circula fuera de los límites del ámbito y que vayan

a mantener su funcionamiento autónomo y racional y, en cualquiera caso, mejorando la gestión del agua del contorno.

- Procurar que las actividades estén estructuradas y organizadas, de suerte que se establezcan sinerxías en los procesos productivos y metabólicos urbanos, aprovechando energías residuais y subproductos, de suerte que el consumo de materias primas y la eficiencia enerxética sea excelente y, al mismo tiempo, se minimice la generación de residuos.
- Establecer estrategias conjuntas comunes (o establecer alternativas pioneiras más sustentables que puedan servir de ejemplo futuro, si aquellas ya implantadas no el sonido) del ámbito con el conjunto del núcleo, villa o ciudad donde se implanta, en cuanto a la gestión ambiental durante las obras, el ciclo del agua y la gestión de la energía y los residuos.
- Optará por una buena gestión de la movilidad con localizacions muy accesibles de los puntos de intercambio modal (aparcadoiros, estacionamiento de bicicletas, paradas de transporte publico y autobuses, conexiones con redes específicas para peones o bicicletas, etc), para facilitar y fomentar la intermodalidade del transporte, para minimizar los desplazamientos y favorecer y primar los sistemas de transporte públicos y los medios privados no motorizados o los que utilicen combustibles renovables o alternativos (y no fósiles) cómo estrategias excelentes para conseguir la sustentabilidade en la movilidad y para la reducción de la contaminación.
- **Promover la eficiencia para reducir el impacto ambiental de los conjuntos urbanizados**, pues los sistemas urbanos son los que concentran mayores disfuncions ambientales debido a su dependencia de los recursos externos y los residuos que generan. Para construir espacios y ciudades más saludables a planificación urbana debe orientarse a reducir los niveles de contaminación y de residuos y a mejorar la eficiencia en el consumo de recursos mediante actuaciones concretas:
  - o Incentiva-la eficiencia ambiental en las unidades familiares (recogida selectiva de residuos, racionalización en el consumo de agua y energía y en el uso del coche) incorporando en la urbanización y en el uso del espacio los instrumentos precisos para efectivizar estas medidas.
  - o Redefinir el uso de espacios, equipamentos e infraestructuras infrutilizadas.
  - o Potencia-la economía local, a través de la sociedad del conocimiento.
- Conseguir un bueno nivel de eficiencia enerxética, buscando los mecanismos de autoabastecemento enerxético de suerte que, en la medida del posible, las infraestructuras no consuman energía fósil y la eficiencia enerxética venga de autoabastecerse con la captación de energías alternativas, o con la energía residual de los procesos productivos que se desarrollen, cumpliéndose en todo caso las medidas que la este respeto ya se contemplan en la presente normativa, en apartados concretos (4.5.6 y REF Condiciones de diseño medioambiental y ahorro de recursos.) que sientan las bases principales de la estrategia de ahorro enerxético.
- Reducir la generación de residuos, fomentar el reciclaxe y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la dispoñibilidade y fácil acceso, tanto a los colectores de recogida cómo a las instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito, cumpliéndose en todo caso las medidas que la este respeto ya se contemplan en el artículo 5.2.8.
- El uso racional y sustentable de los materiales y la utilización preferente de materiales de origen local debe estar ya inducido desde la planificación y la proxectación urbanística, cumpliéndose en todo caso las medidas que la este respeto ya se contemplan en el artículo 5.2.8.
- Minimizar los efectos sobre la calidad del aire y el cambio climático de las actuaciones a realizar y de su posterior uso por la ciudadanía y, en general, reducir el máximo las emisiones e inmisions de sustancias contaminantes.
- Prevenir y corregir la contaminación acústica, luminosa y electromagnética, cumpliéndose en todo caso las medidas que la este respeto ya se contemplan en la presente normativa. Se regulan axeitadamente en la normativa el control de todos los parámetros que regulan las posibles fuentes de contaminación, reguladas principalmente en el artículo 5.2, y más concretamente las acústicas en el 5.2.6, las de telecomunicación en el 4.11.7, las eléctricas en el 4.11.5 y REF Redes de energía eléctrica y telecomunicacions., las luminosas en el 4.11.6 para conseguir en conjunto a mejor calidad atmosférica posible que pueda depender de las medidas urbanísticas del planeamento.

#### **4.12.2.8. Accesibilidade.**

Los instrumentos de ordenación y las obras de urbanización deben garantizar la accesibilidade la estos espacios exteriores de calidad, de acuerdo con el DAEP y la OAEP, así como la LASB y el RASB, y demás normativa que resulte de aplicación en



esta materia. En cualquiera caso vamos a contemplar unas normas específicas para la supresión de barreras arquitectónicas en estos espacios, que complementan y detallan las condiciones generales recogidas en el artículo 4.11.1.1 de la presente normativa:

- El diseño global de la actuación deberá garantizar el cumplimiento de la función para la que fue reservado ese espacio en el planeamiento superior, atendiendo a toda la normativa y legislación aplicable, y tratará de integrarse en el espacio público global en el que se inserta, atendiendo especialmente a sus puntos de contacto perimetral con otros espacios ya urbanizados o pendientes de urbanización, segundo la ordenación del IOP.
- Los espacios exteriores de calidad como parques, jardines y demás espacios libres de uso público, así como los itinerarios peonís y los mixtos destinados al tráfico de peones y vehículos, y también los espacios comunitarios previamente definidos, se diseñarán y se realizarán de forma que consigan el grado mayor de accesibilidad (en caso de que existan diversos grados opcionais).

#### 4.12.3. LAS CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Aunque la calidad proxectual y de la concepción de la propuesta o proyecto depende de su autor y es difícil de regular, se establecen una serie de condiciones documentais (que vienen a sumarse a las condiciones paramétricas o de características o cumplimiento de objetivos y criterios contenidos en los apartados anteriores a respeto de los espacios exteriores de calidad) que resumimos (la mayores de todas las condiciones ya establecidas en los apartados anteriores, que tienen también influencia directa en los citados proyectos) en los parágrafos siguientes:

- En la documentación del proyecto o propuesta de ordenación se recogerá toda la información precisa sobre las preexistencias en el ámbito de actuación, y se definirán las acciones a llevar a cabo sobre ellas, y sobre todo los condicionantes de protección sobre los elementos salientables y singulares (que se deberán conservar obrigadamente).
- Se deberán definir claro las obras de urbanización, xardinería, mobiliario e instalaciones a realizar, las posibles servidumbres de uso e infraestructuras, así como las edificaciones auxiliar y obras de fábrica precisas y todo el sistema de pavimentos o acabados superficiales de la zona de actuación.
- Se deberán adaptar los elementos citados en el parágrafo anterior a las posibilidades de mantenimiento que vayan a poder recibir en el futuro, segundo que la urbanización sea de iniciativa pública o personal, estableciéndose en su caso la necesidad de constituir una entidad de conservación diera espacio público que asuma la responsabilidad y el coste de su mantenimiento continuado.
- Se deberá añadir una memoria xustificativa específica en la que se valore punto por punto el cumplimiento de las exigencias que en el presente IOP se establecen sobre la concepción y el diseño de los espacios exteriores de calidad.
- Las actuaciones que se desarrollen en los contornos de protección de elementos catalogados requerirán del informe favorable de la Consejería de Cultura.

#### 4.12.4. LA EXECUCIÓN DEL PROYECTO, LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO POSTERIOR DEL ESPACIO.

Normalmente estas fases finales en la materialización de los espacios exteriores de calidad escapan al posible control del planeamiento general, y se regulan más bien por la legislación aplicable (en el caso de la ejecución de obras), y en las ordenanzas municipales (a respeto del mantenimiento y la conservación del espacio y de las obras de urbanización ejecutadas), por lo tanto en el presente IOP no vamos a incidir demasiado dentro de lo posible control de estas fases finales, en las que será principalmente el ayuntamiento lo que deberá ejercer el seguimiento y el control de las actuaciones, pero no dudamos que los resultados serán factibles si se siguieron las normas y condicionantes previos de concepción y diseño de actuaciones y urbanización que en la fase de proxectación o redacción de planes y proyectos sí se establecen en el presente IOP.

## TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE EN MEDIO, EL PAISAJE Y EL AMBIENTE.

### 5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### 5.1.1. ALCANCE, CONTENIDO Y APLICACIÓN.

1. *El presente Título regula de forma general, y para la totalidad del ámbito del IOP, las condiciones de protección de en medio ambiente y el patrimonio y los recursos naturales y paisajísticos, como bienes fundamentales de carácter social, cultural y económico de la comunidad, complementándose con las condiciones tipológicas y estéticas del Título IV, mas las protecciones arquitectónica y arqueológica del Catálogo, que se recoge en el Título VIII de la presente normativa. Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por el IOP se dirige a estos fines de protección, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:*

*La.- Protección medioambiental.*

*B.- Protección ecológica y de los recursos.*

*C.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.*

2. *El régimen de protecciones de las materias que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniais, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para afrontar y regular la protección y avance de los valores medioambientais y paisajísticos municipales. En consecuencia, se estará al dispuesto en la legislación general sobre estas materias, así como las legislaciones complementarias (y los decretos o legislaciones que las desarrollen), que son las que se recogen con carácter general en los apartados respectivos del artículo 1.6 de la presente normativa. El Ayuntamiento podrá elaborar y aprobar en cualquier momento Ordenanzas Municipales reguladoras –o modificar y complementar las existentes- sobre aquellas de estas materias que sean de su competencia, que complementarán, corregirán o sustituirán las presentes determinaciones que establece el IOP (sin afectar las determinaciones de la legislación general y sectorial), y sin necesidad de modificar el IOP.*
3. *El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable la una clase de suelo en razón de sus contenidos.*
4. *Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas (en su caso) en el apartado de Medidas Preventivas y en las fichas de impacto de cada actuación e incluidas en el Informe de Sustentabilidad Ambiental del PXOM de 2012 se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.*

#### 5.1.2. RESPONSABILIDADES.

1. *La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto de en medio natural como de en medio urbano corresponde en primero lugar al ayuntamiento y, luego, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Como consecuencia podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquiera otro tipo de permiso, que pueda comportar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su localización, de acuerdo con el establecido por este IOP.*
2. *La responsabilidad consigue a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Del mismo modo y en función de , todos los ciudadanos tienen el derecho y el deber de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridade y para la naturaleza, a las construcciones que padecen la falta de hixiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (finales, chimeneas, cornixas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientais, naturales o urbanos, que caracterizan al tenérmelo municipal.*
3. *Los responsables por acción u omisión de cualquiera deterioro de en medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente polo Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes, así como atender al establecido en la legislación aplicable.*



4. *Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el contorno degradado por consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con el establecido en el párrafo anterior.*

## **5.2. CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

### **5.2.1. PROTECCIÓN DE EN MEDIO AMBIENTE.**

1. *Estas Normas Urbanísticas regulan de forma general y para su ámbito de aplicación las condiciones de protección de en medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Son complementarias de las disposiciones específicas de la Comunidad Autónoma sobre esta materia.*
2. *Los sistemas de control ambiental para los planes, proyectos, obras o actividades que o bien por razón de la actividad y/o instalación que va a desarrollar o bien porque las acciones previstas se lleven a cabo en áreas ambientalmente sensibles se desarrollará por medio de un estudio de impacto ambiental u otra figura de evaluación ambiental establecida en la normativa que resulte de aplicación.*
3. *Con carácter general las emisiones a atmósfera, la contaminación de suelos, las actividades cinexéticas, la protección de la fauna, la utilización de explosivos y d otros materiales o productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente, y todos los demás temas o parámetros ambientales no recogidos o regulados en la presente Normativa, quedarán reguladas por las leyes vixentes en la materia, y en su caso sus Legislaciones o las Ordenanzas Municipales.*

### **5.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

1. *El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los que se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:*
  - a) *Se deberá detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuáles han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal, contemplando obrigatorimente la recogida selectiva de los mismos.*
  - b) *Respeto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos segundo los diferentes usos que se contemplen, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.*
  - c) *Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y bueno estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.*
  - d) *Para los nuevos suelos urbanos con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de las verteduras, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, consonte al establecido en la LRG y en la LPAA .*
  - e) *Nos distintos suelos industriales previstos se deberá tener en cuenta a implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como nos proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.*
  - f) *Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cuál se resolverán los límites de vecinos volcando cara esos ámbitos a mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de fran ya arborada interpuesta, con el fin de que impidan molestias a las poblaciones próximas o al desarrollo de otras actividades. Asimismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acuerde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidente ambiental, de suerte que en localizacions vecinas a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la cercanía de las viviendas.*
  - g) *Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio*



*para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el incluso.*

- h) Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de taza, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desague de cualquiera echa que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación, para lograr que se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.*

*2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el IOP deberán, dentro de lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y despojos en la ejecución de la red viaria. La estos efectos, se podrá formular en desarrollo del IOP un Plan Especial de Reutilización de Tierras y despojos.*

*3. Fomentarse, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión dunhla red de agua procedente de recursos no potables, previa autorización del organismo de taza, destinada al arroyo de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, y deberá ser independiente de la red locual de abastecimiento/subministración de agua potable. En cualquiera caso se atenderá las condiciones esixibles para la protección de acuíferos recogidas en el artículo 5.3.3.*

### **5.2.3. VERTEDURAS SÓLIDAS, RESIDUOS Y BASURA.**

*1. El objeto del presente capítulo y contribuir la recogida, gestión y reutilización de los residuos en el marco de las competencias del IOP, procurando los mecanismos que permitan una idónea recogida y tratamiento de los residuos generados en el tenérmelo municipal y quedarán regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriais aplicables a la materia. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respeto contenidas en la LRG y en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Galicia, así como, en su caso, en las Ordenanzas Municipales. En cualquiera caso (y mientras no se elabore una Ordenanza Municipal reguladora sobre los aspectos que de sucesivo se citan) deberán cumplirse las condiciones de los puntos siguientes.*

*2. En el referente a los Residuos de construcción y demolición, su gestión se hará en conformidad con el dispuesto en el DPXR y el DGRC. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de despojos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, dando prioridade el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para esto se adoptarán las siguientes medidas:*

*a. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el IOP, deberán, dentro de lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y despojos, en la ejecución de la red viaria. La estos efectos, recomendara el planteamiento de un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Despojos.*

*b. Las tierras, despojos, residuos sólidos y demás material sobrante convencional que no se pueda reutilizar en la obra, generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos la instalaciones de gestión controladas y legalizadas.*

*c. Los proyectos de obras en los que su ejecución pueda generar residuos no convencionales deberán determinar la tipoloxía de los mismos, la forma en que se van a xestionar, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de ellos, en vertedoiros controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.*

*d. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá xestionarse de acuerdo con la legislación vixente sobre este tipo de residuos.*

*3. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse, entendiendo por tales aquellos que figuran en la listaxe de residuos peligrosos aprobada en el OLER, así como los recipientes y envases que los contuvieran, los que hayan sido calificados cómo peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el gobierno, de conformidad con el establecido en la normativa europea o en convenios internacionales de los que España sea parte.*

*4. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los colectores de recogidas de residuos, y la tal efecto reservarán en recintos adecuados junto al viario, espacios para la localización*



de recipientes de recogida de residuos, adecuadamente repartidos y con una superficie total equivalente a 0,01 m<sup>2</sup> por habitante.

#### 5.2.4. VERTEDURAS LÍQUIDAS CONVENCIONALES.

1. *Las aguas residuais no podrán vertir a lechos o canales naturalizadas públicas sin conseguir los parámetros admitidos para el suyo vertido final a esos espazos, y en estos casos deberán contar con la autorización del organismo de la taza hidrográfica, segundo disponen la LAE y la LAG .*
2. *Todas la sreds de saneamento (las municipaies o públicas, mas también las particulareres, vecinaies o comunaies) deberán contar con una depuración idónea y adaptada al volumen y características del efluente, a ntesdsu vertido final a los citados canales públicos, y serán de aplicación las disposiciones al respeto contenidas en la normativa general y la sectorial de taza, autonómica y en las Ordenanzas Municipales aplicables sobre estos aspectos, debiéndose respetar escrupulosamente los parámetros de vertedura fijados en las dichas Leyes, Ordenanzas y Normas concurrentes.*
3. *En cualquier zona del ámbito del IOP donde exista una red de saneamento municipal o pública, será obligada la conexión de toda la fuente de vertedura de aguas residuais de origen convencional a esas redes (con las salvidáis que se puedan recoger en el siguiente artículo a respeto de las verteduras industriales). En caso de que la red sea particular, veciñal o comunal la conexión será preferente (de común acuerdo con los titulares de la red) pero no obligada.*
4. *En ausencia de red de saneamento (o cuando no sea obligada o posible a conexión), en cualquier edificio o actividad que produzca verteduras, será precisa la instalación de sistemas autónomos para su control: depuradoras, fosas sépticas o similares, que deberán realizar el mantenimiento y/o vaciado periódico, o control de vertidos finales que precisen segundo sus características y las del punto de vertido, no permitiéndose instalar el vertido directo de residuais a ningún canal natural.*
5. *Para las verteduras convencionales en las redes de competencia municipal se estima que la regulación de la ordenanza municipal vixente “Legislación regulador de vertidos y uso del sistema publico de saneamento” es suficiente para este cometido, por lo tanto no se regula en este sentido en el IOP.*
6. *Para las verteduras de las redes no municipales se estará al dispuesto en la Legislación municipal citado si el vertido final va a la una red o sistema de depuración municipal. En caso contrario se estará al dispuesto en la normativa sectorial de taza o autonómica (en su caso).*
7. *Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes parámetros y condiciones:*
  - a) *No se permiten en suelo clasificado como urbano.*
  - b) *La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo se viertan en ella aguas fecais, y 500 l/usuario en otros casos.*
  - c) *Sobre la dimensión en altura que se precise segundo el anterior, deberán añadirse:*
    - *10 cm en el fondo para depósito de los cene.*
    - *20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.*
  - d) *La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.*
  - e) *En el se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente, una mayor capacidad. El dicho proyecto tendrá que ser aprobado polo Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.*
  - f) *Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfusado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea formigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de formigón en masa; 15 cm para formigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.*
  - g) *La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vixente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.*

## 5.2.5. VERTEDURAS LÍQUIDAS INDUSTRIALES.

1. Las verteduras de aguas residuales de origen industrial o peligrosas deberán contar con una depuración especializada y adaptada al tipo concreto de vertedura hasta conseguir los parámetros admitidos (los establecidos polo gestor de la red) para el suyo vertido final a las redes de saneamiento o los canales públicos (en este caso deberán contar con la autorización del organismo de la tasa hidrográfica, segundo disponen la LAE y la LAG), y serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en la normativa general y la sectorial de tasa, autonómica y en las Ordenanzas Municipales aplicables sobre estos aspectos, debiéndose respectivamente escrupulosamente los parámetros de verteduras fijados en las dichas Leyes, Ordenanzas y Normas concurrentes.
2. Las verteduras de aguas residuales con elementos o sustancias consideradas peligrosas en las que incluso con una depuración especializada no puedan conseguir los parámetros admitidos para el suyo vertido a otras redes o canales deberán ser tratados íntegramente por gestores especializados y debidamente autorizados.
3. Durante las fases constructivas de obras cualquier caste, se tendrá especial cuidado en garantizar la no afición a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando verteduras incontroladas o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas al tal efecto, el fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliar procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos tendrán que ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados polo gestor autorizado.
4. Para las verteduras industriales o peligrosas en las redes de competencia municipal se estima que la regulación de la ordenanza municipal vixente "Legislación regulador de vertidos y uso del sistema público de saneamiento" es suficiente para este cometido, por lo tanto no se regula en este sentido en el IOP. Para estas verteduras en el resto de las redes no municipales se estará al dispuesto en la Legislación municipal citado si el vertido final va a una red o sistema de depuración municipal. En caso contrario se estará al dispuesto en la normativa sectorial de tasa o autonómica (en su caso).

## 5.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

1. Quedará regulada por el CTE, a LRU, la LPAG y sus Legislaciones, en especial el RPCA y por las Ordenanzas Municipales en su caso. En cualquiera caso (y mientras no se elabore una Ordenanza Municipal reguladora sobre los aspectos que de sucesivo se citan) deberán cumplirse las condiciones de los puntos siguientes.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no sobrepasarán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos. La tal efecto, y para completar el regulado en el Anexo II de la RPCA, se recogen en el cuadro siguiente los objetivos de calidad acústica para ruido (referenciados a una altura de 4 m.) aplicables a todas las áreas urbanizadas existentes del territorio, y para el resto de áreas urbanizadas (de acuerdo con el artículo 14 del RPCA) los objetivos de calidad acústica se verán disminuidos en 5 decibelios con respecto a los valores límite recogidos en esa tabla (las áreas se identifican en el correspondiente plano de la Memoria Xustificativa):

ARENAS URBANIZADAS EXISTENTES		Índices de ruido		
		$L_d$	$L_y$	$L_n$
	Tipo de área acústica			
G	Espacios naturales que requieran protección especial.	45	45	40
H	Resto del territorio (zonas tranquilas y espacios abiertos) con protección general.	55	55	45
Y	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
La	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en C).	70	70	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, y otros equipamientos públicos que los reclamen. (En estos sectores del	En el límite perimetral disteis sectores del		



<p>territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidente acústico de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado la), del artículo 18.2 de la LRU).</p>	<p>territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.</p>
---	--

3. Se establecerán medidas concretas para la reducción de la contaminación acústica, sobre todo en las zonas de mayor sensibilidad:

- Prohibir el tránsito innecesario de los camiones polo centro de la villa o de los núcleos de población.
- Establecimiento de horarios de carga y descarga para vehículos pesados en los núcleos de población.
- Mejorar el mantenimiento de las vías públicas, sustituyendo progresivamente los revestimientos de calzada por nuevos aglomerados que limitan los ruidos de rodamento.
- Prever medidas para reducir el impacto acústico preexistente y del producido por la ejecución de las actividades extraordinarias generadoras de mayor ruido.
- Prevenir los impactos acústicos en la regulación de la edificación y en la concesión de las licencias urbanísticas de usos generadores de ruido o especialmente conflictivos.
- Localizar alrededor de las fuentes importantes de contaminación acústica (infraestructuras de transporte, etc.) usos y actividades poco sensibles al ruido.
- Concienciación social de la ciudadanía de que el confort acústico y el control de la contaminación acústica es un factor importante para la salud sobre todo psíquica de las personas y para su bienestar.
- Establecimiento, en su caso, de una ordenanza municipal de control de la contaminación acústica o avance de la existente.

4. En concreto en los ámbitos de planeamiento de desarrollo (en referencia al suelo urbano no consolidado del presente IOP), y además de las medidas recogidas en el punto 3 anterior, serán de aplicación las siguientes medidas complementarias:

- En el caso de ámbitos (por lo menos en los que aún no tengan aprobada su ordenación detallada en el rato de la aprobación definitiva del presente IOP) que se puedan ver afectados por las grandes infraestructuras que ya tienen mapas estratégicos de ruido, en la redacción y en la documentación de los planes que establezcan la ordenación disteis ámbitos se analizarán los citados mapas (en este caso en las autovías A-52 y La-75 y en las carreteras nacionales N-525 y N-532, mas todos aquellos que se puedan elaborar con posterioridade), y se establecerán las oportunas medidas correctoras para que se puedan garantizar los objetivos de calidad acústica que fija la legislación sectorial y el IOP dentro de cada ámbito de planeamiento.
- En el caso de ámbitos (por lo menos en los que aún no tengan aprobada su ordenación detallada en el rato de la aprobación definitiva del presente IOP) en los que se puedan dar incompatibilidades acústicas entre áreas contiguas con más de 5 (dB) de diferencia (a respeto de las áreas del contorno de cada ámbito) nos objetivos de calidad acústica del presente IOP, se establecerán las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de estos objetivos.
- De acuerdo con el artículo 14 del RPCA, los objetivos de calidad acústica de las áreas urbanizables se verán disminuidos en 5 decibelios con respeto a los valores límite recogidos en la tabla del punto 2 anterior.

5.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y materiales, así como las condiciones de accesibilidad y contorno de los edificios, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas en los Documentos básicos de Seguridad en caso de Incendio DB-SÍ del CTE actualizados, y las normas de prevención de incendios vixentes para cada tipo de actividad.

2. En referencia a los incendios forestais a nivel general se aplicará la normativa general: LMOG, LPIF, DPIF y OREI, y la normativa particular que las desarrolle o sustituya, así como los planes municipales de protección civil, con el objeto de proteger especialmente el espacio rural, los bienes, infraestructuras, la población, las edificaciones y los núcleos de población de los incendios. Para la edificación en parcelas próximas a las masas forestais existentes, deberá considerarse las distancias mínimas que se deben guardar segundo el contemplado en el anexo II de la LMOG, lo que no había debido suponer una carga para los terrenos forestais lindantes con estas parcelas.

#### 5.2.8. CONDICIONES DE DISEÑO MEDIOAMBIENTAL Y AHORRO DE RECURSOS.

- 1) Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección de medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el funcionamiento del edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
- La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
  - La conservación de medio ambiente, mediante el idóneo uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
  - La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
  - La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
  - La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
  - La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
  - La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
- 2) A los efectos previstos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del contorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes **condiciones de diseño arquitectónico**:
- Iluminación natural:** en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento luminoso o acústico.
  - Alumbrado eléctrico:** la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia alumínica, minimizando dentro de lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
  - Otras energías alternativas:** Con independencia del establecido en el CTE, se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, dentro de lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
  - Energías domésticas:** para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso de Fuel-oil.
  - Todo edificio o actividad, contará con un local, o espacio habilitado para colectores de basura que deberá tener ventilación e instalación de agua y desagüado, situándose de forma que su acceso desde la vía pública sea el más directo posible, preferentemente en los vestíbulos de acceso a garajes.
- 3) Las instalaciones urbanísticas deberán diseñarse con el objetivo principal de garantizar la posibilidad de minimizar el **consumo de recursos y maximizar la eficiencia**, y a tal efecto se cumplirán las siguientes condiciones:
- Alumbrado público:** Las nuevas instalaciones de esta infraestructura se regularán segundo las condiciones establecidas en las condiciones de ahorro energético contempladas en el artículo 4.11.6 de la presente normativa, y las instalaciones existentes se irán adaptando a esas condiciones paulatinamente para garantizar la eficiencia de las instalaciones.



- b. *Abastecimiento de agua: Las nuevas instalaciones de esta infraestructura se regularán segundo las condiciones establecidas en las condiciones de ahorro del recurso agua contempladas en el artículo 4.11.3 de la presente normativa, y las instalaciones existentes se irán adaptando a esas condiciones paulatinamente para garantizar su eficiencia.*
- c. *Gestión sostenible y ahorro de agua: Se establecerán medidas complementarias para el ahorro de este recurso con el objetivo de conseguir la gestión sostenible de los recursos hídricos, mejorando el abastecimiento, promoviendo la disminución progresiva de las verteduras, y aumentando la calidad del agua, así como su uso y consumo racional por parte de la ciudadanía, mediante la aplicación de las siguientes condiciones:*
- *Priorizar aquellas tipologías urbanísticas que comporten un menor consumo de agua.*
  - *Facilitar la retención de agua de lluvia para disminuir las necesidades de riego y permitir la mejor recarga del sistema evitando corrientes excesivas o avenidas puntuais.*
  - *Plantación en los jardines y zonas verdes de césped o flora autóctonas con bajo consumo en agua, en lugar de especies foráneas de mayor consumo o demanda de mantenimiento, contemplando los costes totales a largo plazo y no solo los de la plantación.*
  - *Implantación de tarifa por tramos como sistema de cobro del consumo de agua, primando el ahorro y grabando el daño de este recurso.*
  - *Fomentar la reutilización de las aguas pluviais, depuradas, grises, etc. en función de los niveles de calidad exigibles a los diversos usos, toda vez que estos sistemas, que producen aerosoles en su funcionamiento y además están en espacios públicos, deben cumplir con el establecido en el Real decreto 865/2003, de 4 de julio, por lo que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelose, para este tipo de instalaciones (desde el punto de vista estructural, de mantenimiento y tratamiento), con el objeto de eliminar o reducir cualquier riesgo para la población relacionado con la supervivencia y multiplicación de Legionella.*
  - *Establecimiento de los avances necesarios en los sistemas de depuración en la Estación Depuradora de Aguas Residuais (EDAR) para reutilización del agua tratada en la limpieza y arroyo de jardines.*
  - *Separación y recogida selectiva y controlada de aguas pluviais en puntos estratégicos de consumo y aprovechamiento de las recogidas en los tanques de tormenta para limpieza y arroyo.*
  - *Concienciar, dar a conocer y fomentar entre los usuarios los comportamientos de uso racional del recurso y la utilización de dispositivos ahorradores de agua (obligando su disposición en las nuevas edificaciones, según se recoge en el artículo 4.5.14).*
  - *Establecimiento de beneficios fiscales o subvenciones a los promotores, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que pongan en marcha las medidas de ahorro de agua no obligatorias contenidas en esta normativa, la regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.*
  - *Se procederá a realizar las revisiones periódicas de las conducciones generales de agua que sean necesarias para detectar pérdidas, y las labores precisas de mantenimiento que eviten las fugas innecesarias.*
  - *Previsión, si es el caso, de una ordenanza de ahorro de agua.*
  - *Elaboración de un Plan de Gestión de Recursos Hídricos a nivel municipal.*
- 4) *Se deberá establecer una **estrategia de ahorro enerxético general** en el ámbito de las competencias municipales y del planeamiento, iniciando procesos de cambio en el consumo y en la producción enerxética hacia la sostenibilidad, entre las que podemos señalar algunas actuaciones prioritarias o líneas de acción:*
- *Promover la puesta en marcha de Planes de Ahorro Enerxético adaptados a los diferentes sectores tanto a nivel particular como en el ámbito empresarial o de actividad y de la administración pública local y supramunicipal.*
  - *Elaboración de una auditoría enerxética municipal para la evaluación del consumo en las dependencias, en las dotaciones y en los servicios municipales, así como la optimización y reducción del consumo mediante la implantación de medidas de eficiencia y ahorro enerxético.*
  - *Promover y favorecer entre la población el ahorro enerxético doméstico y en el trabajo, motivando y facilitando los conocimientos y herramientas necesarias para actuar correctamente en este campo en la actividad diaria*

(entre otras medidas se pueden señalar el uso de lámparas de bajo consumo, mejorar el aislamiento de las edificaciones, controlar el apagado total de los electrodomésticos y de la iluminación cuando no se usen, ajustar o reducir la temperatura de la calefacción, favorecer la regulación aluminica y térmica natural en los edificios, optimizar y reducir el uso del agua caliente, mercar electrodomésticos de clases enerxéticas altamente eficientes, optimizar el uso, la correcta programación y el llenado de los electrodomésticos, la utilización de la tarifa nocturna, etc).

- Realizar campañas divulgativas sobre la producción de energías alternativas en el campo doméstico y empresarial (biomasa, biocombustibles, coxeración, energía minieólica, solar térmica y fotovoltaica, xeotérmica, etc) con el fin de promover tanto el ahorro económico en energía convencional y xeralmente contaminante, como la generación y el uso de energías limpias y renovables, y de disminuir las emisiones globales de CON<sub>EI 2</sub>.
  - Potenciar nuevos parques de energías renovables (huertas solares, entre otras posibles) en las zonas rurais o forestais no aproveitables y con bajo interés natural y paisaxístico, a insertar en el planeamento sobre propuestas concretas, y como alternativa laboral o económica complementaria en medio rural.
  - Divulgar y fomentar la construcción bioclimática, que comporta unos espacios máies saludables y menos consumidores de energía, con ahorros económicos de mantenimiento muy importantes a medio plazo.
- 5) Se deberá establecer una **estrategia de movilidad sostenible** en el ámbito de las competencias municipales y del planeamento, iniciando procesos de cambio hacia la sostibilidade, como la reducción en el consumo de combustibles fósiles no renovables, la reducción de la contaminación atmosférica y de la contribución al cambio climático, entre las que podemos señalar algunas actuaciones prioritarias o líneas de acción:
- Análisis de las posibilidades de implantación de servicios municipales de transporte a los núcleos rurais aprovechando el transporte escolar o mediante convenios con empresas del sector que presten servicios intermunicipais para reducir el uso individual del automóvil.
  - Fomento del transporte público mediante campañas de concienciación de la población y de política de precios o avance de servicios y frecuencias con las compañías de transporte que prestan servicios en la zona.
  - Fomento del transporte individual no motorizado (peonil, bicicleta) para recorridos cortos y medios intranúcleos o internúcleos próximos.
  - Establecimiento de campañas de concienciación para el uso compartido del automóvil para usuarios que compartan destinos y horarios de desplazamientos de medio y largo recorrido.
  - Fomento del uso de biocombustibles, del uso de vehículos con energías motrices alternativas, eléctricas o combinadas, etc.
- 6) Se deberá establecer una **estrategia de utilización sostenible de materiales** en el ámbito de las competencias municipales y del planeamento, continuando e intensificando los procesos de cambio xla iniciados a cara descubierta a la sostibilidade, como la reducción general en el consumo de materiai s, y sobre todo a reutilización y la reciclaxe de materiales, podendolo señalar algunas actuaciones prioritarias o líneas de acción:
- a. Reducir la generación de residuos, fomentar el reciclaxe y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad y fácil acceso, tanto a los colectores de recogida cómo a las instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito, cumpliéndose en todo caso las medidas que la este respeto ya se contemplan en la presente normativa, señalando en concreto las siguientes:
- A corto-medio plazo el impacto de la recogida de residuos debe minimizarse e incluso desaparecer del espacio público, por lo tanto es necesario habilitar en la propia edificación (habitación, vivienda y edificio) los espacios e infraestructuras que lo hagan posible. Por otra parte, con el fin de minimizar el impacto que sobre el espacio público (friccións en el tráfico, intrusión visual de los colectores, etc.) y los ciudadanos (ruidos nocturnos, horarios, etc.) tiene la recogida, parece razonable tratar de reducir estos impactos en el diseño urbanístico.
  - Mientras tanto, en las nuevas áreas a urbanizar o en los procesos de reurbanización y transformación, la planificación y el proyecto urbanístico deben prever e incorporar los mecanismos e infraestructuras necesarias en la edificación, en el subsolo o en el espacio público que permitan una gestión de residuos basada en las 3R (reducir, reutilizar y reciclar).



- *En esos mismos casos se deberán aplicar con rigurosidad las condiciones reguladas principalmente en los artículos 4.5.10 y REF Verteduras sólidas, residuos y basura. de la normativa del IOP, para conseguir en conjunto un importante ahorro económico y ambiental, y en condiciones atmosféricas saludables.*
  - b. *El uso racional y sustentable de los materiales (vinculado directamente a su reutilización después del reciclado) empleados en la urbanización debe estar ya inducido desde la planificación y la proyección urbanística, condicionando tanto el tipo de materiales a usar, minimizando su uso y su toxicidad, como el porcentaje de materiales reciclados y de reutilización (también en el espacio público en forma de mobiliario) que deberían incluir los nuevos desarrollos urbanos y las áreas en rehabilitación. Los proyectos de rehabilitación y las áreas de renovación urbana (integrais o no), deberían demostrar que un porcentaje mínimo de materiales de demolición son recuperados y reciclados.*
  - c. *Los materiales empleados en la urbanización deberán ser también preferentemente de origen local (siempre que se trate de una zona productora o transformadora de cualquier tipo de material que se pueda utilizar en la construcción y urbanización del espacio y en su mobiliario), para potenciar la economía y la producción local y para evitar transportes innecesarios y contaminantes.*
- 7) *En la licencia de primera ocupación de los edificios se comprobará especialmente que las medidas de ahorro de recursos (principalmente enerxéticos, de consumo de agua y de gestión de materiales y residuos) exigidas por la presente normativa y la legislación aplicable están realmente ejecutadas y son operativas y funcionais.*

### **5.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DLOS RECURSOS NATURALES.**

#### **5.3.1. PROTECCIÓN DEL SUELO. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y VERTEDURAS.**

1. *Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 4.8.14 de estas Normas y los movimientos de tierras las que se establecen en el siguiente artículo (5.3.2). La licencia o concesión de las mismas podrá realizarse sólo cuando se justifiquen debidamente dichos extremos. Asimismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras precisas para la estabilidad de los suelos*
2. *Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que las verteduras de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertedoiros autorizados por la Administración correspondiente.*
3. *Las actividades que tienen concesión administrativa de explotación o de investigación de cualquier tipo de recurso mineral o extractivo, cumplirán las condiciones de las citadas concesiones segundo la legislación vixente. En el IOP se incorporan además (nos planos de información del IOP) las zonas delimitadas para cada concesión dy acuerdo a información facilitada polo organismo correspondiente de la administración autonómica.*

#### **5.3.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**

*El presente artículo será de aplicación en todos los movimientos de tierra que se realicen en el ámbito del IOP con ella sola excepción de los casos singulares que se recogen en el siguiente parágrafo.*

*Se exceptúan de la aplicación de las condiciones que se establecen en el presente artículo aquellas obras que se puedan realizar en alguna de las siguientes situaciones excepcionales, en las que se deberán redactar estudios de impacto específicos que justifiquen la integración de las actuaciones pretendidas:*

- *Canteras o explotaciones mineiras que realicen sus actividades en las condiciones de legalidade esixibles.*
- *Las obras que se realicen para la construcción de infraestructuras viarias pertenecientes o englobables en el sistema general de comunicaciones del territorio municipal u obras necesarias para garantizar la seguridad en el viario ya existente de sistemas generales.*
- *Las obras hidráulicas que se realicen para garantizar la seguridad de los canales y cursos de agua, encoros y otras semejantes.*
- *En las áreas de reparto en suelo urbano se podrán realizar sin limitación las obras necesarias para adaptar los terrenos y el viario, segundo los proyectos de urbanización correspondientes para enlazar con el viario y con la ordenación exterior al ámbito.*



- En las visuais del Camino de Santiago no se permitirán actuaciones que menoscaben la apreciación del bien en su conjunto.

Se establecen dos grupos básicos de condiciones, en función de la calificación de los terrenos, segundo la ordenación que establece el presente IOP.

#### GRUPO 1

Las condiciones que se establecen en el presente apartado serán aplicables en los movimientos de tierra que se pretendan realizar en el suelo de núcleo rural y en las siguientes ordenanzas de tipo extensivo en suelo urbano: extensiva, semiintensiva e intensiva en bloque abierto (siempre que no se establezcan otras condiciones más limitativas en las ordenanzas correspondientes).

Las condiciones a las que se tendrán que adaptar los movimientos de tierra son las siguientes:

- No se podrá alterar la topografía original de la parcela en una franja de 2 m. de ancho en todo el contorno exterior de la misma, a no ser para la construcción de edificaciones que se puedan pegar a las propiedades vecinas, segundo la ordenanza correspondiente de aplicación o las obras necesarias para adaptarse a la rasante de la alijación del viario de acceso o las rasantes de parcelas contiguas que hayan variado el nivel del terreno con anterioridad a la aprobación del presente IOP. En caso de que alguna zona de esta franja de la parcela vaya a pasar a ser un espacio libre de uso público (como por ejemplo en la ordenanza en bloque abierto) se podrán realizar las adaptaciones necesarias para acondicionar el espacio público para su uso, pero tentado no realizar variaciones de la rasante del terreno original superiores a 1 m. de altura.
- En la franja de los siguientes 4 m. (ata los 6 m. desde el linde de la finca) no se podrán realizar movimientos de tierras que supongan variaciones de más de un metro respecto de la rasante original del terreno.
- En el resto de la parcela no se podrán realizar movimientos de tierras que supongan variación superior a 2 m. respecto de la rasante original del terreno, y no se podrán construir muros de contención de altura superior a 1,5 m.
- Los movimientos de tierra no podrán afectar la una superficie superior a la mitad de la parcela<sup>2</sup> y su volumen total deberá ser inferior a lo que corresponde la una altura equivalente de 0,30 m. sobre la superficie total de la parcela<sup>3</sup>. No se contabilizarán la estos efectos los movimientos de tierra necesarios para la cimentación o los sotos/semisotos de las edificaciones permitidas en la parcela.

#### GRUPO 2

Las condiciones del presente apartado serán aplicables a los movimientos de tierra que se pretendan realizar en el suelo dedicado a equipamientos o espacios libres de uso público, en las ordenanzas de suelo urbano no incluidas en el grupo 1 anterior y en la ordenanza industrial en suelo urbano.

Las condiciones a las que tendrán que adaptar los movimientos de tierra en el presente grupo son los siguientes:

- En una franja de 2 m. de ancho en todo el contorno exterior de la misma (a no ser para la construcción de edificaciones que se puedan pegar a las propiedades limítrofes, segundo la ordenanza correspondiente de aplicación o las obras necesarias para adaptarse a la rasante de la alijación del viario de acceso o a las rasantes de parcelas contiguas que hayan variado el nivel del terreno con anterioridad a la aprobación del presente IOP), no deberán realizarse movimientos de tierra con carácter general, pero en casos debidamente justificados se podrán realizar con un límite de altura de 1,5 m. respecto de la rasante original del terreno.
- En el resto de la parcela no se podrán realizar movimientos de tierras que supongan variación superior a 3 m. respecto de la rasante original del terreno, y no se podrán construir muros de contención de altura superior a 2 m.

<sup>2</sup> Excepto en el caso de la ordenanza intensiva en bloque abierto en la que se permite actuar sobre lo 75% de la superficie de la parcela, e incluso sobre lo 100% se es para acondicionar un espacio libre público de cesión.

<sup>3</sup> En la excepción señalada anteriormente para a ordenanza intensiva en bloque abierto se permite aumentar este parámetro hasta 0,50 m.



- El volumen total de los movimientos de tierra deberá ser inferior a lo que corresponde a una altura equivalente de 0,80 m. sobre la superficie total de la parcela. No se contabilizarán los efectos de los movimientos de tierra necesarios para la cimentación o los sotos/semisotos de las edificaciones permitidas en la parcela.

### 5.3.3. PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS Y VÍAS DE AGUA.

1. En todos los planeamientos de desarrollo del presente IOP, y en todos los proyectos de obras en los que por razón de su naturaleza sea posible, se deberá tener en cuenta a posible existencia de acuíferos o vías de agua que puedan existir en los ámbitos, fincas o parcelas, el fin de establecer las adecuadas determinaciones que den continuidad al régimen de los recursos hídricos.
2. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
3. Los proyectos de obras de edificación de nueva planta estudiarán los posibles acuíferos y adoptarán las medidas que garanticen la evacuación, canalización o drenaje de las aguas posibles, de manera tal que se garantice que no podrán inundarse las plantas bajo rasante. Esta determinación afecta tanto a los proyectos como al control en obra de las medidas previstas o a los acuíferos o vías de agua que puedan detectarse o presumirse en fases de obra.
4. Se facilitará igual siempre que sea posible que en las actuaciones en zonas antropizadas se pueda conseguir la mayor proporción posible de suelo permeable al agua, sobre todo en los espacios libres y en las parcelas o patios donde no se pueda edificar, el fin de mantener dentro de lo posible la integridad del ciclo natural del agua y permitir la recarga del sistema de acuíferos.
5. Para la protección concreta de los mananciales de agua mineral que tienen concesión administrativa de explotación, recogiera la ordenanza existente antes del presente IOP, incorporando además (nos planos de información del IOP) las zonas delimitadas para cada concesión de acuerdo a la información facilitada por el organismo correspondiente de la administración autonómica. Las condiciones de protección de la citada ordenanza son las que se recogen en el cuadro siguiente:

Ordenanza General de Protección de Aguas Minerales de Verín.			
PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DE Los POZOS DE Las AGUAS MINERAIS			
ZONAS	MORFOLOGÍA	ACTIVIDADES LIMITADAS	CONSEJOS
Zona de limitaciones absolutas.	Cuadrado de 20 m de lado con centro en cada una de las captaciones.	Todas las actividades excepto las relacionadas con el mantenimiento y explotación de las captaciones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creación de un recinto vallado.</li> <li>- Protección mediante casetas cubiertas.</li> <li>- Instalación de tubo piezométrico en cada pozo.</li> </ul>
Zona de limitaciones máximas.	Cuadro orientado según N-S de 500 m de lado, cuyo centro es el de los edificios de los antiguos balnearios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fosas sépticas y nuevos cementerios.</li> <li>- Enterramiento de cadáveres de animales.</li> <li>- Inyección en el subsuelo de residuos y sustancias contaminantes.</li> <li>- Vertidos de residuos sólidos.</li> <li>- Almacenamiento transporte y tratamiento de aguas residuales.</li> <li>- Depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas.</li> <li>- Granjas.</li> <li>- Industrias y mataderos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saneamiento de todos los pozos negros.</li> <li>- Cementación de pozos de agua abandonados.</li> <li>- Instalación de cierres o tapas metálicas en los pozos en uso para evitar el acceso directo de sustancias no deseables.</li> <li>- Eliminación y saneamiento de los puntos de vertidos incontrolados, sólidos y líquidos.</li> <li>- Revisión periódica y reparación si procede de las conducciones de aguas residuales existentes.</li> <li>- Control y vigilancia de vertidos.</li> <li>- Diseño y ejecución de una red de</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Canteras, minas y extracción de áridos.</li> <li>- Escavacións y desmontes.</li> <li>- Sondeos xeotécnicos.</li> <li>- Estaciones de servicio.</li> <li>- Almacenamento y tratamiento de hidrocarburos, productos químicos y farmacéuticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>piezómetros para el control de calidad y niveles en el acuífero superficial y profundo.</li> <li>- Las canalizacións de saneamento serán protegidas.</li> <li>- No se podrá superar la profundidad máxima de un soto.</li> </ul>
Zona de limitaciones moderadas.	<p>Las zonas delimitadas para cada concesión administrativa de explotación, mas el polígono cuyos vértices son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Castillo de Monterrei.</li> <li>- Monte Ladairos.</li> <li>- Ponte de Tamagos.</li> <li>- Cruce de caminos situado al SE de Vega de Meas.</li> <li>- Galdulfes.</li> <li>- El Casteliño.</li> <li>- Cerro Rueda.</li> <li>- Castillo de Monterrei.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenamento de productos químicos.</li> <li>- Inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsolo.</li> <li>- Almacenamento, transporte y tratamiento de productos radioactivos.</li> </ul>	<p>Estudio de la posible afición a las aguas subterráneas por consecuencia de la instalación de actividades industriales.</p>

Asimismo, se tienen que respetar los perímetros de protección de aguas minerais existentes en el municipio, con el objeto de que a ordenación urbanística permita el aprovechamiento racional y la puesta en valor de las dichas captaciones.

Además se deberá tener en cuenta a aplicación de la Ley 5/1995, del 7 de junio, de regulación de las aguas minerais, termals, de manancial y de los establecimientos balnearios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

#### 5.3.4. PROTECCIÓN DE CANALES, RIBERAS Y MÁRGENES.

1. Se atenderá al establecido en la LAE, en la LAG y en los Planes Hidrológicos de taza al respeto, así como las determinacións contenidas en esta sección. Cualquier obra o actuación en canales públicos, ríos, arroyos, etc, así como en sus respectivas zonas de servidumbre y policía, precisará autorización administrativa del organismo de conca (independientemente de la clasificación urbanística del suelo), y cualquier planeamento derivado del IOP que los pueda afectar será también informado por ese organismo.
2. Todo suelo perteneciente a dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible, e inembargable y como tal, debe quedar a la margen de todo proceso de urbanización.
3. En cualquiera caso, se prohíbe la realización de cualquier construcción (incluidos cierres de parcelas) en la zona de servidumbre a que se refieren los artículos 6 de la LAE y del RDPH (5 metros desde lo límite a lo que lleguen las aguas en las máximas enchentes comunes), . Esta prescripción afectará la todo tipo de suelo.
4. En todas las urbanizaciones previstas en suelo urbano no consolidado por los que recorran o que linden con zonas de canales públicos, ríos, arroyos, lagos o embalses, se procurará que la dotación local (e incluso la general) de sistema de espacios libres públicos se sitúe maioritariamente en la cercanía de los canales (por lo menos incluso el límite superficial de las cesións obrigatorias para estos usos), y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y canal, desaconsejándose el enterrado de canales públicos.
4. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas precisas para impedir afición a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.



5. *Cualquier actuación que se lleve a cabo en la zona de baño censada (320850019) en el río Támea, incluida en el Programa de Vigilancia de las zonas de baño de Galicia debe garantizar que no va a producir ningún tipo de contaminación/alteración que suponga un riesgo adicional en los puntos de captación existentes (incluyendo la calidad del agua de los pozos que, por su localización, se podría ver afectada por la calidad del agua del Támea ya que posiblemente sea una presión a la que pueda estar sometida) ni en la calidad de las aguas de baño.*

#### 5.3.5. ORDENACIÓN DE TERRENOS INUNDABLES.

1. *Sin perjuicio del establecido en los Planes Hidrológicos de taza y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida polo artículo 11 de la LAE o por la LAG, las normas y sistemas de actuación en caso de emergencia, o las nuevas condiciones que se puedan derivar de planes u obras de canalización que se realicen con posterioridad a la aprobación del presente IOP, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las limitaciones generales que se recogen en el presente artículo, y estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieran en cada caso.*
2. *Se hay estudios hidrológicos realizados, se atenderá las limitaciones que se puedan derivar dieras estudios (sobre todo en los ámbitos de desarrollo aún no urbanizados que establece el presente IOP), y si no se aplicará directamente la legislación sobre aguas o el Plan Hidrológico de taza.*
3. *En las zonas que sean susceptibles de riesgo de inundación se deberán redactar y ejecutar los correspondientes planes y obras de canalización (que deberán ser aprobados polo Ayuntamiento y la Administración Hidrográfica) que puedan garantizar la seguridad necesaria en caso de avenidas. La tal efecto, y mientras no se redactan los citados planes y obras de canalización, se establecerán mientras tanto las mayores limitaciones indicadas en el suelo urbano no consolidado así clasificados e incluidos en el presente IOP, pudiéndose edificar sien estos requisitos en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbanizable ya urbanizado y en los núcleos rurales siempre que se apliquen las condiciones de seguridad que sean pertinentes en cada caso.*
4. *En el presente IOP ya se contemplan medidas de control en la clasificación de suelo de las zonas inundables nlas distintas zonas en las que el IOP tiene competencias de ordenación y nlos períodos de retorno establecidos en el Estudel redactado por exigencia de la Confederación Hidrográfica y en las ARPSIs elaboradas e incluidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), que se recopilan en el punto siguiente.*
5. *Por indicación del correspondiente informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica de él Doro sobre lo IOP, se advierte que en aquellos terrenos que se encuentran afectados por las avenidas de inundación segundo los resultados recogidos en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) para los ríos Támea y Vilaza, así como para el específico estudio hidrológico hidráulico presentado en el PXOM de 2012 para el arroyo Sandín, deberán tenerse en cuenta los criterios para la Zona de Flujo Preferente y para las Zonas Inundables, recogidos en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por lo que se modifica el Reglamento de él Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que establece nos sus artículos 9 bis y 9 tener las limitaciones de los usos del suelo dentro de la zona de flujo preferente y en su artículo 14 bis las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable. Estas limitaciones no sólo se tendrán en cuenta para nuevos desarrollos urbanos, también han de aplicarse en los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, autorizaciones de determinadas actividades como las acampadas, etc. En consecuencia, la realización de cualquier actuación dentro del área inundable delimitada lo pones Organismo de conca requerirá la presentación de los correspondientes estudios hidrológico-hidráulicos de detalle que permitan comprobar que los mismos se realizan de acuerdo al dispuesto en la Legislación del Dominio Público Hidráulico (artículos 9bis, 9 tener y ,14 bis).*

#### 5.3.6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LA VEXETACIÓN Y LA ARBOLADA.

1. *Se considera masa arbórea sujeta a las determinacións de la presente Norma, todas las localizadas en su ámbito con independencia del régimen de propiedad del suelo.*
2. *La realización de actividades agropecuarias o forestais deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriais que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas. En la reforestación quieta prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transxénicas.*
3. *Cualquier actuación (excluidas/exclusas las labores de explotación forestal controlada) en zonas de masas arboradas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:*

- a. *El mantenimiento de una cobertura arborada equivalente al 75% de la originaria.*
  - b. *El cumplimiento del deber de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.*
4. *La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes se regula por las condiciones del artículo 4.8.16, las de sistemas de los artículos 4.9.4 y REF Sistema local de espacios libres., y estará sujeta a las prescripciones de protección contempladas en la presente normativa, y en su caso, las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios consonte a su naturaleza y destino. En el caso de los espacios exteriores de calidad, las condiciones de protección y mantenimiento de la arbolada están determinadas complementariamente por el establecido al respeto en el artículo 4.12.2.5.*
  5. *La arbolada existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que como mal menor afecten a los ejemplares de menor edad y ponerte. En cualquiera caso, toda pérdida de arbolada en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.*
  6. *En las franjas de recuado obligado, vecinas con vías públicas, excepto condiciones específicas reguladas en la Ordenanza de zona o en la particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del recuado quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.*
  7. *Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que estén axardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquier que sea el suyo ponerte.*
  8. *Cuando en una obra a realizar sobre una finca o un espacio haya árboles (públicos o privados) que por su posición, recuados o zonas no edificables, podrían verse afectados por las obras y deban conservarse, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación nos planos topográficos de estado actual que se acerquen. En estos casos, se exigirá y se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de la arbolada incluso una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. Si es el caso, se estará al dispuesto en las Ordenanzas Municipales de aplicación.*
  9. *El necesario relevo del arborado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será deber a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que había podido dar su origen. El relevo se hará por especies iguales y del incluso porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la fieira o agrupación del arborado.*
  10. *La poda de la vexetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para lo desbroce de la vexetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.*
  11. *En los espacios aún no urbanizados de los ámbitos de desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan, se procurará el mantenimiento de la vexetación autóctona existente, y (en la medida del posible) la de matogueira y otra vexetación no autóctona, así como el mantenimiento de los rasgos o cualidades morfotopográficas características del espacio a urbanizar, y la tal efecto los Planes de desarrollo contendrán los estudios paisaxísticos de detalle que permitan avaliar las alternativas consideradas y el incidente paisaxística de las actividades urbanísticas a desarrollar.*

#### **5.4. CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAXÍSTICOS.**

##### **SECCIÓN PRIMERA. APLICACIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES.**

###### **5.4.1. APLICACIÓN.**

1. *Las presentes normas para el tratamiento de los recursos paisaxísticos del Municipio de Verín, desarrollado en el contexto del presente IOP, se establecen como marco de referencia en materia de ordenación y gestión del paisaje municipal y especialmente en las materias relacionadas con las actuaciones sometidas la licencia urbanística, siendo de aplicación directa las contenidas en los artículos 5.4.5 a REF Sinalización de tráfico., segundo la estructura que se exponen en el punto siguiente.*

2. *La estructura xerárquica de aplicación de las condiciones paisaxísticas será la siguiente:*

- a) *Se aplicarán las directrices generales de la legislación vixente en materia de paisaje.*
- b) *Se aplicarán las directrices generales y detalladas -en su caso- de los Planes Sectoriais o Territoriais de aplicación que contengan regulación en materia de paisaje. La este respeto, la Consejería de Medio Ambiente ya ha incluido a Verín a efectos paisaxísticos en la Arena denominada "4. Chairas, Foxas y Serras Orensanas, subárea de Verín " del Mapa de las Grandes Arenas Paisaxísticas de Galicia, sobre la que se ha aprobado el correspondiente Catálogo del Paisaje.*
- c) *A respecto de la regulación específica del IOP, se establecen unas condiciones que se irán acumulando en función de la situación o clasificación aplicada a los terrenos, comenzando xerárquicamente por unas condiciones generales aplicables en todo el territorio, unas condiciones especiales para elementos estratégicos (qué se deberán delimitar expresamente por el IOP, en su caso), unas condiciones específicas segundo la clase de suelo, y unas condiciones particulares recogidas -en su caso- en la ordenanza específica de aplicación en cada caso, y finalmente del Estudio del Paisaje que se contenga en el ISA del PXOM 2012 se podrán derivar condiciones normativas por zonas o unidades del paisaje, que -en su caso- se sumarán segundo esa zonificación paisaxística las ya citadas, integrándose en la presente normativa.*

#### 5.4.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

1. *Como régimen jurídico básico en materia de ordenación y gestión del paisaje, se establecen los siguientes principios generales:*

- a) *Se reconoce el derecho de los ciudadanos del Ayuntamiento de Verín la deleitarse del paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisaxística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.*
- b) *En relación con este derecho colectivo al paisaje, tanto las instituciones públicas como las diferentes personas físicas y jurídicas que vivan o desarrollen su actividad en el Ayuntamiento de Verín tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisaxística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorezcan la convivencia ciudadana o que permiten el esparexemento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.*
- a) *El derecho colectivo de los ciudadanos a disfrutar de un paisaje harmónica, así como el derecho individual a utilizarlo en su interés estará limitado la que esa utilización no rompa la armonía o desfigure las perspectivas de los conjuntos urbanos y naturales que integran Verín, sobre todo sus aspectos singulares y diferenciais.*
- b) *El ayuntamiento de Verín , a través del órgano o órganos que se determinen, se constituye en el garantiza último del citado derecho al paisaje, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción, en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidente paisaxística.*

2. *Las presentes normas de protección tienen por objetivos específicos los siguientes:*

- a) *La protección, el mantenimiento y el avance de los valores fundamentales del paisaje, como instrumentos fundamentales para conservar el atractivo de las singularidades de este territorio y fundamentar el avance en otros campos (sobre todo el social, cultural, económico y turístico) del ayuntamiento de Verín .*
- b) *La protección, la conservación, la valoración, la restauración, el crecimiento, la difusión y el fomento y defensa de los valores singulares y diferenciais de este ayuntamiento: artísticos, históricos, arqueolóxicos, etnográficos o tradicionales del patrimonio del ayuntamiento, y los de sus elementos naturales, paisaxísticos y urbanos de interés, que en conjunto conforman el paisaje específico de Verín .*
- c) *Valorar el paisaje rural tradicional en su contexto socioeconómico, desarrollando políticas que integren el avance de la calidad de vida de los habitantes con un modelo de aprovechamiento del espacio respetuoso con el equilibrio ambiental.*
- d) *Realizar una gestión activa de los espacios rurales, creando incentivos para la conservación y avance de sus recursos, manteniendo las actividades agrarias en la medida en que resulte factible, como objetivos de actuación inaprazables y decisivos para la conservación disteis espacios. Son imprescindibles proyectos, programas e iniciativas concretas, que definan el nuevo papel de unos espacios que, en muchos casos, no van a seguir siendo lo*

que fueron y que necesitan acciones de adecuación para cumplir las nuevas funciones que demanda a sociedad gallega a cara descubierta al futuro.

- e) *El desarrollo de acciones de avance ambiental y paisajística nos terrenos abandonados por la agricultura, permitiendo su utilización para nuevos usos cuando de eso se deriven oportunidades para la conservación de rasgos singulares, el avance de la percepción del territorio, la introducción de usos o actividades innovadoras y la evolución ordenada de los espacios hasta ahora dedicados la funciones de producción primaria.*
  - f) *La consideración de los núcleos de población como elementos fundamentales de la estructura territorial cuyo desarrollo debe producirse con criterios de calidad y atractivo, evitando la deterioración de su ámbito y la ocupación desordenada del suelo rústico por la urbanización difusa o por la aparición de nuevos núcleos y espacios urbanizados aislados.*
  - g) *La protección específica de los elementos fundamentales que caracterizan el paisaje y la regulación de las actuaciones que la condicionan o deturpan en las diversas clases de suelo.*
  - h) *El apoyo y el impulso del uso ordenado y racional del paisaje urbano, como instrumento decisivo para la conservación del entorno. Fomentar actuaciones encaminadas a mantener o mejorar el valor ambiental y paisajístico de las zonas de conexión entre grandes espacios abiertos y zonas conformadoras de la trama urbana.*
  - i) *La coordinación y control de todas las actuaciones y acciones (u omisiones) que intervienen en la conformación, modelado o modificación del paisaje.*
  - j) *Las medidas de integración paisajística deberían orientarse a dar la máxima coherencia a la escenografía del territorio, cuidar los pequeños detalles, ocultar los elementos que restan calidad visual y realzar las vistas y elementos más atractivos.*
3. *Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento de Verín podrá elaborar, en desarrollo del IOP, una Ordenanza del Paisaje (Urbana y/o Rural) en base a los criterios que se recogen en los artículos del presente capítulo.*
  4. *A los efectos de la aplicación de la protección paisajística haremos una distinción básica entre el suelo rústico y el resto del territorio perteneciente a los núcleos de todo tipo existentes (que denominaremos como suelo urbanizado, que se refiere a los núcleos de población o zonas de actividad urbanizadas, que comprenden los suelos urbanos, los núcleos rurales y el suelo urbanizable después de su desarrollo), pues las reglas de génesis y uso, y por tanto de protección deben ser distintas en ambos casos. Finalmente se establecerán también condiciones específicas para los ámbitos que se tienen que ordenar detalladamente mediante instrumentos de desarrollo y luego transformarse y urbanizarse para considerarse cómo suelo urbanizado.*
  5. *Cuando se pretenda ejecutar una actuación sometida a determinaciones y/o condicionantes paisajísticos regulados (en la presente normativa o en la legislación aplicable), estas se deberán aplicar mediante la documentación o instrumento correspondiente que se cite en cada caso (segundo esas normas aplicables). Cuando no se señale el deber disteis instrumentos, las determinaciones se aplicarán directamente en el proyecto de la actuación.*

#### 5.4.3. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL ÁMBITO DEL IOP.

1. *A respeto de las preexistencias de todo tipo existentes en cualquier zona del territorio, y como condicionante previo a la cualquier intervención, deberán tenerse en cuenta todos aquellos elementos existentes en el territorio que conforma su substrato que puedan tener valor (natural, ambiental, paisajístico, patrimonial, topográfico, etc), valorándolos axeitadamente y tratando de integrar en la propuesta o actuación pretendida (sobre todo en los espacios libres públicos o personales, mas también, de ser posible, en el viario o en las parcelas dotacionais) todos aquellos que por su singularidad como elementos independientes o como conjunto puedan ayudar a configurar el espacio de que se trate, preservando dentro de lo posible su memoria colectiva anterior y las preexistencias notables, debiendo tenerse en cuenta los siguientes criterios de actuación:*
  - *Érrixese en tarea principal en este campo preservar el medio natural y rural, las señales de identidad de una cultura y de un territorio y, en general, todos los elementos que configuran los mejores valores, tanto naturales como los resultantes de las intervenciones antrópicas racionales (las realizadas incluso mediados del S XX dejaron una huella salientable a preservar) sobre el territorio. En este sentido, se tratará de mantener el espacio y las actividades agrarias con sus elementos antrópicos históricos, atendiendo a la triple dimensión económica, cultural y paisajística de estas actividades.*

- *Se atenderá especialmente a la conservación de todos aquellos elementos arquitectónicos, arqueológicos o etnográficos que puedan integrarse en la propuesta, prohibiéndose expresamente su eliminación. Sólo se permitirá con carácter excepcional el traslado de algunos elementos menores no catalogados (que no sean xacementos ni hallazgos arqueológicos, que deberán ser controlados y autorizados polo organismo competente), y siempre que interfieran inescusablemente en la ordenación del espacio, debiéndose justificar esta circunstancia, caso a caso.*
  - *Se atenderá también a la conservación de todos aquellos elementos vexetais que puedan integrarse en la propuesta, prohibiéndose expresamente la eliminación de arborado autóctono o de gran ponerte (siempre que no interfiera inescusablemente en la ordenación del espacio, debiéndose justificar esta circunstancia caso a caso, intentando conservar la mayor parte de ejemplares posible y priorizando en la conservación los más antiguos o de mayor ponerte). Se deberán cumplir, en todo caso, las condiciones establecidas en el artículo 5.3.6 de la presente normativa, y en los espacios exteriores de calidad, las condiciones complementarias del artículo 4.12.2.5.*
  - *Se preservarán los elementos topográficos preexistentes evitándose la eliminación de alas y resaltes del relieve, excepto de forma puntual y con las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística. Se preservarán especialmente los hitos y elevaciónes singulares, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuais del territorio.*
  - *De manera análoga, y la una menor escala, se tentará conservar la topografía original del terreno, huyendo de los grandes movimientos de tierras que alteren la configuración topográfica de los terrenos de manera significativa (por regla general sólo deberán adaptarse a las condiciones topográficas del contorno del espacio para ajustarse al nuevo viario que esté ya trazado o proyectado y aquellas que sean precisas para contención de tierras o supresión de barreras arquitectónicas), que de ser necesarias, deberán justificarse idónea y detalladamente. Se deberán cumplir, en todo caso, las condiciones establecidas en el artículo 5.3.2.*
2. *Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, y para tal efecto se deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 91 de la LSG y en la regulación de la edificación recogida en el capítulo 4.7, y sobre todo en la regulación y protección tipológica del artículo 4.7.10 de la presente normativa.*
  3. *Los elementos constructivos, infraestructuras o instalaciones a realizar en lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los elementos singulares naturales, territoriais o antrópicos de reconocido valor, no podrán limitar el campo visual para su contemplación, y para tal efecto se deberán cumplir las condiciones señaladas en el punto b) del art. 91 de la LSG.*
  4. *La publicidad estática deberá cumplir también las condiciones del apartado anterior, y además las del punto y )del art. 91 de la LSG, así como las señaladas en el art. 5.4.17, sobre todo aquellas que regulan las aficiones al entorno y la percepción del paisaje.*
  5. *Se analizarán y se valorarán los impactos que sobre el paisaje puedan comportar las nuevas actuaciones infraestructurais y dotacionais sobre el territorio, y en su caso se propondrán medidas correctoras acaídas para que sean de la menor entidad posible.*
  6. *En los contornos de elementos de especial valor patrimonial (y también nos de valor natural, si las actuaciones no deturpan ese valor), promoveranse las actuaciones necesarias para proteger y valorizar esos espacios, y a ser posible, siendo incorporados al sistema municipal de espacios libres.*
  7. *Deberá de respetarse la zona de protección viaria de las carreteras y del resto de infraestructuras a ambos lados de las mismas, con las limitaciones de carácter general establecidas por las Leyes que las regulan en sus zonas de Dominio público, de protección y de reserva, a los efectos de preservar no sólo su utilización en condiciones de seguridad, sino también la percepción paisajística del territorio desde ellas.*
  8. *Las redes de instalaciones de servicios urbanísticos deberán ejecutarse preferentemente enterradas, para poder reducir el posible incidente sobre el paisaje de su contorno, y se regularán subsidiariamente por las condiciones que la este respeto se contienen en los artículos 4.11 y REF Redes de energía eléctrica y telecomunicacións..*
  9. *El diseño de la iluminación pública se ajustará a las condiciones establecidas legalmente y las definidas en su caso en las Ordenanzas municipales y las del IOP, así como las señaladas en el art. 5.4.16 para regular las aficiones al entorno y la percepción del paisaje.*



10. *Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta pueda verse alterada en el menor grado posible y propiciar así a adecuación, tanto del perfil edificado como del parcelario, a la propia topografía natural, la de las redes viarias y la de las infraestructuras lineais.*
11. *Los que consideramos como elementos o espacios configuradores del paisaje definidos en el artículo 5.4.8 (básicamente los espacios libres públicos o personales, los servicios urbanísticos y los soportes informativos y publicitarios), que son algunas de las actuaciones antrópicas que más afectan la percepción paisajística de cualquier espacio, deberán atenerse al regulado en las secciones 2ª a 4ª del presente capítulo.*
12. *Se evitarán en la medida del posible, los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de relieves montañosos, cúspides del terreno y bordes de cantil, salvo cuando me fuere parte del crecimiento natural de los núcleos históricos o tradicionales, y siempre que no se modifique, substancialmente, la relación del núcleo con el paisaje global en el que se inserte; y salvo que se trate de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones (deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible para localizar la instalación, frente a otras posibles localizaciones alternativas que supongan un menor impacto paisajístico).*

#### 5.4.4. MEDIDAS ESPECIFICAS EN LAS UNIDADES DE PAISAJE.

1. *En el Estudio del Paisaje que se contiene en el ISA del PXOM 2012 se establecen para este ayuntamiento tres zonas o unidades del paisaje, que tienen condiciones territoriais bien diferentes, y necesidades diferenciadas, respeto de la protección de su paisaje característico, por tanto se establecen condiciones normativas diferentes que se sumarán a las que se definen en el resto de este capítulo.*
2. *La aplicación de las condiciones establecidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en suelo rústico, y serán consejos en el resto de las clases de suelo (excepto que en caso alguno concreto se señalen otras condiciones de aplicación), pero prestando especial atención en las zonas de borde de los ámbitos de planeamiento que requieran de ordenación detallada y urbanización con el suelo rústico. La zonificación de las distintas unidades será la definida en los correspondientes planos del ISA del PXOM 2012.*
3. *Las condiciones aplicables en cada una de las Unidades Paisajísticas establecidas son las siguientes:*

##### 1. **Unidad paisajística: Villa de Verín – Pazos:**

- *Se deberá dar cumplimiento a exigencia normativa que gradúa la transición volumétrica y tipológica en base a zonificación de las ordenanzas y grados que se establece en este documento de IOP con la finalidad de mantener un tejido urbano enriquecido y diferenciado por la diversidad espacial de la golpea urbana (trama histórica, barrios de viviendas unifamiliares, barrios de couzadas en torno la un plaza central o calle peonil, etc...).*
- *En cumplimiento del punto anterior se deberá mantener una coherencia entre las nuevas edificaciones a proyectar y los materiales, volúmenes y composiciones del entorno en la que aquellas se integren.*
- *Nos nuevos ámbitos de urbanización, nomeadamente en las áreas de reparto, se favorecerá el empleo de tipologías edificatorias densas pero que permitan el esponjamiento del tejido edificatorio.*
- *Las actuaciones (de índole edificatorio o territorial) a realizar en las zonas de las alas del monte en que se sitúa el castillo de Monterrei desde las que este sea perceptible, deberán establecer condiciones estéticas de armonización con el con elntorno, evitando en la medida del posible romper esa conexión visual existente, permitiendo su visualización periódica por tramos.*
- *Las edificaciones que se sitúen en el contexto urbano del río Támega y sus afluentes, deberán establecer los adecuados criterios de accesibilidad e integración con estos espacios evitando las medianeiras vistas o en su caso estableciendo criterios de mimetización con el espacio de los alrededores.*
- *Fomentarse la creación de itinerarios peonís y sendas fluviais que den continuidad perceptiva y paisajística a las aceras interiores de la villa cara el espacio rural vecino y en especial en aquellas zonas próximas al rielo Támega o de percepción visual del hito paisajístico que es el Castillo de Monterrei.*
- *Los parques urbanos o zonas verdes que se proyecten dentro de la trama urbana, no deberán tener un carácter residual sino que por el contrario, se había debido facilitar su conexión con otros situados en las cercanías de estos para que, a través de la red viaria e implantación de sendas peonís, carrís bici, etc... de la n lugar la una red pública de espacios conexos en pro de una movilidad sostenible y ecológica dentro de la trama urbana más densa.*



- *En las zonas verdes y parques de nueva creación se deberán prever superficies drenantes con recarga del subsolo y en el caso de recurrir la plantación de especies arbóreas, estas deberán ser preferentemente de carácter autóctono, no ser especialmente propagadoras del fuego y con la menor producción posible de polen debido la cercanía con zonas densamente pobladas. Por extensión, esto también será de aplicación en el caso de los espacios libres o vacíos de la edificación de carácter personal que se encuentren dentro del espacio urbano.*
- *Preservar la naturalidad de los espacios próximos a ribera de los canales fluviais incluso en aquellas zonas en que se prevean actuaciones de desarrollo. No obstante, se deberá mantener una limpieza ordenada de los canales fluviais dy acuerdo las determinacións de la Confederación Hidrográfica.*
- *El agua además de ser un elemento patrimonial de alto valor ecológico, lo es también de valor económico en el caso del ayuntamiento de Verín pues en su territorio, se localiza un importante número de las principales empresas embotelladoras de agua mineral de Galicia (Cabreiroá, Sousas, Fontenova), otras son de carácter mineiro-medicinal y son varios los ejemplos de construcciones emblemáticas existentes en el ayuntamiento para cuya puesta en valor dy acuerdo a las determinacións de este IOP y que contribuyen a su puesta en valor dentro del paisaje urbano.*
- *Las interseccións y cruces de vías deberán ser lo más limpios posible, eliminando y prohibiendo aquellos elementos (rótulos de publicidad de tamaño excesivo, líneas de tendido eléctrico aéreo, etc...) que incidan sobre su seguridad y visibilidad y sobre la percepción paisaxística.*
- *Se llevará a cabo a revisión del patrimonio edificado y promoverase la recuperación de aquellas edificacións que habían podido encontrarse en mal estado o cuya apariencia reste valor al lugar en el que se localizan, en especial dentro del desarrollo de los planes especiales del casco antiguo de Verín, del núcleo de Pazos y todas las edificacións de especial valor reconocidas en el catálogo de este documento.*
- *Se procurará el acaído mantenimiento y limpieza del espacio agropecuario y de las zonas hidromorfas que rodean la Villa.*

## **2. Unidad paisaxística: Zonas de macizo (Serras).**

- *Se procurarán mantener siempre que sea posible las arbores o masas arboradas autóctonas, sin perjuicio de las labores de poda y limpieza que sean precisas para su mantenimiento en bueno estado.*
- *Se prestará especial atención a la limpieza y puesta en valor de las márgenes de los distintos canales de agua, la calidad de las aguas corrientes en superficie y enterradas y al cuidado de la vexetación de ribera existente, ya que se trata de verdaderos corredores ecológicos de la fauna y de la flora que interconectan el territorio entre el valle y los espacios de montaña de su alrededor.*
- *Fomentarase la limpieza periódica tanto de los caminos públicos cómo de las parcelas personales con el objetivo de minimizar el riesgo de incendios forestais y permitir un mejor disfrute del espacio natural y de las vistas sobre el valle.*
- *Promoveranse las actuaciones en los contornos de elementos de especial valor patrimonial o natural, siendo incorporados al sistema municipal de espacios libres.*
- *Se evitará la localización en puntos elevados y muy perceptibles desde el territorio circundante de construcciones o elementos que disminuyan significativamente la calidad visual del espacio, y de ser imprescindible por exigencias técnicas, de interés social o semejantes, se procurará un alto grado de integración con las correspondientes medidas que permitan minimizar su presencia, como el empleo de materiales autóctonos o colores que armonicen con el contorno, apantallamento con elementos vexetais, etc.*
- *Se analizarán y se valorarán los impactos que sobre el paisaje puedan comportar las nuevas actuaciones infraestruturais y dotacionais sobre el territorio, y en su caso se propondrán medidas correctoras acaídas para que sean de la menor entidad posible.*
- *En el acondicionamento de espacios para el ocio de la población, se tendrá en cuenta a fragilidade paisaxística y natural de cada lugar, los encendidos y los contornos de aquellos puntos desde donde existen vistas panorámicas singulares tanto del ayuntamiento como de la comarca y en especial de aquellos que son perceptibles desde lo con elntorno del Castillo de Monterrei.*
- *Nos distintos hitos paisaxísticos, en especial en aquellos que permiten contemplar vistas panorámicas sobre el territorio se procurará preservar de la plantación de árboles el contorno daqueles puntos más significativos, para que los*

*eventuais observadores podan contar con campo visual despejado para su observación y de éleite. Se procederá a la sinalización disteis puntos y de los distintos accesos a los mismos.*

- *Fomentarase la recuperación y puesta en valor de aquellos elementos de valor patrimonial y cultural contemplados en el catálogo de Bienes del IOP.*
- *No se podrán hacer obras que impliquen contención o represamento de los terrenos en la zona de policía de aguas, en especial en aquellos ríos y arroyos de las estribacións de las serras situadas al alrededor de la foxa de Verín. En estas zonas se deberá prestar atención a vexetación dy ribera con funciones de aportación de estabilidad en las ladeiras evitando la posibilidad de riesgo de erosión y su vez contribuir al refuerzo del paisaje natural.*
- *Las actuaciones viarias que se proyecten la media ladeira deberán contar con medidas de integración paisaxística dada el alta exposición visual sobre todo el valle del Támega en el que se localizan los principales asentamientos de población y visibles desde los principales hitos del ayuntamiento eneres pezial el Castillo de Monterrei.*
- *Se preservarán las zonas con importante presencia de arborado autóctono fomentando su limpieza y tratando de evitar la eliminación de aquellos ejemplares máies singulares o de mayor ponerte.*
- *Se procurará que el uso no forestal del suelo no disminuya las características paisaxísticas ni naturales de los espacios. En el caso de eventuais labores extractivos autorizados, se realizará un seguimiento del impacto que comportan y del incidente que tienen sobre lo medio, exigiendo la recuperación ambiental en caso de cesamento de las actividades.*
- *Puesta en valor del patrimonio arqueolóxico de la unidad contemplando la posible integración de estos hitos en rutas de sendeirismo, que ayuden a su conocimiento y divulgación.*

### **3. Unidad paisaxística: Foga del Támega (Valle).**

- *Se deberá preservar en la medida del posible a imagen del mosaico de cultivos tradicionales, las sebes arboradas y los cierres preexistentes.*
- *En el ámbito de los distintos núcleos fomentarase la compactación del tejido existente sobre los crecimientos cara los terrenos en estado natural o situados en fondo de valle.*
- *En esta misma línea se procurará que el desarrollo de los distintos asentamientos no componerte un riesgo de deterioro de la imagen de conjunto de este espacio, se procurará por lo tanto la creación de volumetrías, el empleo de materiales construtivos y colores que permitan una acaída integración en el conjunto paisaxístico la vez que se deberán fomentar la recuperación de los elementos etnográficos y arquitectónicos más característicos y salientables de cada asentamento.*
- *Se procurarán mantener siempre que sea posible las arbores o masas arboradas autóctonas, sin perjuicio de las labores de poda y limpieza que sean precisas para su mantenimiento en bueno estado.*
- *Se evitará la plantación de especies arbóreas alóctonas, en especial de aquellas que comportan un alto riesgo de incendio en las cercanías de los núcleos de población o en las proximidades de los espacios naturalidades en las cercanías al riel Támega y sus afluentes.*
- *Se prestará especial atención a la limpieza y puesta en valor de las márgenes de los distintos canales de agua, la calidad de las aguas corrientes en superficie y enterradas y al cuidado de la vexetación de ribera existente, ya que se trata de verdaderos corredores ecológicos de la fauna y de la flora que interconectan el territorio.*
- *En el acondicionamento de espacios para el ocio de la población, se tendrá en cuenta a fragilidade paisaxística y natural de cada lugar, los encendidos y los contornos de aquellos puntos desde donde existen vistas panorámicas singulares tanto del ayuntamiento como de la comarca.*
- *Los nuevos viarios o avances de los existentes que se contemplen en esta unidad deberán prever la extensión de la mobilidade sostible la toda la ciudad e incluso a los núcleos rurais de los arredores facilitado por la suavidade de las pendientes en toda la zona.*
- *Fomentarase la recuperación y puesta en valor de aquellos elementos de valor patrimonial y cultural contemplados en el catálogo de Bienes del IOP.*



- *En todo el espacio del Camino de Santiago que se desarrolla al largo del valle de Verín, se evitarán la formación de pantallas o barreras arquitectónicas que impliquen la contemplación visual de las perspectivas de la zona en especial de aquellos hitos patrimoniais y culturales de especial importancia.*
- *Los desarrollos de carácter industrial o comercial deberán contar con medidas de integración paisaxística en especial buscando el apantallamento de las edificacións de mayor impacto visual empleando para íeslo en la medida del posible pantallas vexetais.*
- *Preservar la naturalidad de los espacios próximos a ribera de los canales fluviais incluso en aquellas zonas en que se prevean actuaciones de desarrollo. No obstante, se deberá mantener una limpieza ordenada de los canales fluviais, dy acuerdo a las determinacións de la Confederación Hidrográfica.*
- *Se prestará especial atención a la limpieza y puesta en valor de las márgenes de los distintos canales de agua, la calidad de las aguas corrientes en superficie y enterradas y al cuidado de la vexetación de ribera existente, ya que se trata de verdaderos corredores ecológicos de la fauna y de la flora que interconectan el territorio.*

#### 5.4.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE EN LOS ESPACIOS SINGULARES DEL AYUNTAMIENTO.

1. *A los efectos de gestión y ordenación paisaxística se consideran espacios o elementos singulares aquellos que no están vinculados la una clase específica de suelo, bien porque abranguen diversas clases de suelo o atraviesan todo el territorio (como es el caso de las infraestructuras viarias principales o determinados sistemas generales dotacionais), o bien partes singulares de los núcleos que se observan principalmente desde lo resto del territorio y conviene regularlas también desde fóra, porque en muchos casos son la carta de presentación dieras núcleos ante los viajeros.*

2. *Tendremos por tanto varios tipos de ámbitos o de elementos singulares:*

- a) **Bordes urbanos**, *que podrán estar integrados por las principales fachadas urbanas o de los principales asentamientos de población (considerados como la primera línea de construcciones que conformen los frentes o bordes dieras núcleos), en relación con los siguientes elementos de la estructura territorial municipal: Los espacios libres correspondientes a los parques urbanos y de sistema general.*
- b) **Bordes de elementos estructurantes**, *que podrán estar conformados polo contorno de los accesos y principales viarios estructurantes del municipio.*

3. *Estos ámbitos de tipo singular deberán estar previamente delimitados y grafitados específicamente nos planos de ordenación, asignándoles alguna de las distintas tipoloxías previamente definidas en el punto 2 anterior.*

4. *Para los ámbitos de este tipo, se deberán establecer –en su caso– determinacións particulares adaptadas a las características del espacio y a los condicionantes de tipo paisaxístico de su contorno a regular.*

#### 5.4.6. MEDIDAS DE HARMONIZACIÓN PAISAXÍSTICA EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

1. *La necesidad de proyectar la ocupación del territorio, habida cuenta la dimensión paisaxística de las actuaciones previstas, deber al establecimiento de medidas, dado que las características reales de la formalización del espacio y el paisaje urbano o territorial se juegan en los aspectos de concepción global de la ordenación primero, y luego en el detalle de su formalización concreta (que se definen en la ordenación detallada de su desarrollo, y luego a partir de ella, en los proyectos de urbanización, mas también en los proyectos de edificación), por tanto se debe inducir en los documentos de proxectación y concepción a deber de actuar y proyectar, habida cuenta los condicionantes paisaxísticos, y para esto se establecen una serie de objetivos y medidas de harmonización que se recogen en los puntos siguientes, y que se deberán aplicar, rigurosa y sistemáticamente, en los planes y documentos de desarrollo.*

2. *Las condiciones del presente artículo serán de aplicación la todos los instrumentos y planes de desarrollo que tengan que establecer la ordenación detallada (por venir remitidos la ella en el presente IOP) de los ámbitos respectivos, y por aquellos otros instrumentos sobrevidos y no contemplados en el IOP cómo posibles Planes Especiales o incluso, Estudios de Detalle (en este ultimo caso sólo se tienen capacidad de decisión sobre alguno de los aspectos citados en el presente artículo).*

3. *A respeto de las **preexistencias de todo tipo existentes en el ámbito**, y como condicionante previo a la proxectación, debe asimilarse la necesidad de que el diseño de los espacios libres (públicos, mas también en cierta medida los personales) deberá tener en cuenta todos aquellos elementos existentes en el territorio que conforma su substrato,*

valorándolos axeitadamente y tratando de integrar en la propuesta de ordenación todos aquellos que por su singularidad como elementos independientes o como conjunto puedan ayudar a configurar el espacio de que se trate, preservando dentro de lo posible su memoria colectiva anterior y las preexistencias notables, debiendo tenerse en cuenta los criterios establecidos en el punto 1 del artículo 5.4.5.

4. A respeto de la **concepción global de la ordenación** deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- **Establecer un modelo de empleo y ordenación del suelo que racionalizar su uso** y minimice su transformación (dentro del margen de decisión y maniobra que el instrumento en redacción pueda tener), conservando sus valores más salientables (que no sean inescusable y xustificadamente incompatibles con la nueva ordenación), para favorecer la diversidad del territorio y mantener la referencia de su madre biofísica y paisaxística.
- **Conservar la biodiversidad territorial y los elementos de interés natural**, promover el uso sostible para garantizar y colaborar en la funcionalidade ecológica, adoptando las medidas que garanticen la continuidad de la trama verde municipal y territorial, determinando que las actuaciones sean eficientes, acuerdes con su contorno próximo, y compatibles con el equilibrio ecológico con el fin de prevenir efectos significativos sobre lo medio.
- **Integrar el paisaje existente en todos los procesos de planeamento territorial y ordenación urbanística**, para preservar sus calidades como valor social y activo económico del territorio.
- **Se deberá atender especialmente la ordenación en la zona de contorno del ámbito**, con la finalidad de conseguir una mayor integración del sector y una mejor transición entre las zonas urbanas y las no urbanas, y evitar la aparición de problemas de borde, y la tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
  - a) El diseño del viario perimetral de los ámbitos (sobre todo cuando limiten con el suelo rústico) deberá incluir espacios para hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas.
  - b) La vexetación utilizada será acuerde con la existente en el entorno.
  - c) Los espacios residuais se deberán axardinar.
  - d) Las iluminaciones exteriores que se instalen tendrán acreditada su calidad para evitar la contaminación luminosa y ahorrar energía. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada hacia zonas concretas y así evitar la dispersión de luz hacia el cielo.
- **Controlar y limitar los efectos de la ordenación sobre la topografía**, adaptando el diseño de la ordenación a la topografía y a las preexistencias geográficas, evitando extensas explanacións del terreno y grandes movimientos de tierras, y utilizando la topografía como elemento de proyecto y control paisaxístico para el control o protección de visuais, el camuflaxe o integración de edificios, la transparencia espacial, la transición entre espacios, etc.
- La organización **de la nueva edificación** deberá proyectarse tomando en consideración a topografía del terreno, la vexetación existente o prevista, su posición a respecto a cornixas, hitos u otros elementos visuais, el impacto visual de los volúmenes proyectados sobre lo medio que los rodea y el perfil de la zona, y demás parámetros definidores de su integración paisaxística en el entorno.
- **Promover una urbanización de bajo impacto**, desarrollando patrones de urbanización que eviten el sellado masivo y la impermeabilización de suelos o el empleo de materiales poco saludables en los proyectos de urbanización, para no restringir de manera drástico la posibilidad de vida vexetada (y permitir así la proliferación de multitud de organismos dependientes que generan biodiversidad que deriva en calidad ambiental y paisaxística), aparte de consecuencias que tienen que ver con el microclima, el paisaje y el confort urbano, el ciclo hídrico, a contaminación atmosférica, etc..
- **Incorporar en el diseño de la ordenación los factores de confort y control de las variables de contorno en el espacio público**, variables que pueden proporcionar un incremento significativo de la calidad urbana y paisaxística. El ruido o también el nivel de calidad de la comunicación verbal, en el espacio público; la creación de paisajes sonoros ligados a los elementos naturales: avifauna, agua o vexetación en movimiento; los niveles de contaminación atmosférica o también el grado de impacto que estos vano a tener sobre la salud; la orientación de la edificación y la proyección de sombras; el confort térmico y el bienestar que tendrán los espacios de estancia; la accidentabilidade que se infiere del diseño que se proponga y, por tanto, el grado de victimización de los usuarios potenciales; la inseguridad de los espacios que acompañan la urbanización y que se vuelvan seguros cuando se produce espacio urbano bien ordenado, etc. son variables de contorno que deberían tenerse en cuenta en la planificación urbanística primero, y en el proyecto, después.

5. A respeto de los **aspectos temáticos de la ordenación** deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:



- **Usar la vexetación como elemento fundamental de proxectación para conseguir efectos buscados de control ambiental e integración paisaxística:** protección, ocultación, camuflaxe, simbiose, perspectiva, acondicionamento térmico, transparencia estacional, etc, mediante: la plantación de vexetación en masa, lineal o elementos singulares; y la utilización de especies autóctonas, de bajo consumo de agua, etc. integrando la vexetación preexistente, y toda vez que en el contorno de las viviendas deberán primar las especies de hoja caduca para permitir el soleado en invierno. Dada la importancia de la vexetación y la arbolada como elementos fundamentales en la configuración y calidad ambiental y paisaxística del espacio, se deberán cumplir las condiciones ya establecidas en el apartado 5.3.6 de la presente normativa, y en los espacios exteriores de calidad, las condiciones complementarias del artículo 4.12.2.5.
  - **Considerar la estructura vertical del espacio público como determinante de la imagen del espacio, mediante:** un arborado proporcionado a las dimensiones del espacio público, a las sombras necesarias y acomodado al lugar y el contexto, utilización de especies multicromáticas, multiestación, etc; y un alumbrado adecuado en cuanto a diseño, medida y grado de iluminación, en función de los distintos espacios (viarios principales, vías peonís o carrís bici, equipamentos y espacios públicos, parcelas personales, etc.).
  - **Concebir, ordenar y proyectar los espacios libres como elemento fundamental y estruturador del espacio exterior:** estableciendo en los ámbitos de planeamento unitario una red de espacios libres de continuidad y conexión con el contorno; definiendo los espacios libres públicos, comunitarios y personales, las franxas perimetrais, las franxas de protección de las infraestructuras, etc. en una estrategia global y de oportunidad de valor añadido para el bienestar ambiental, el ocio y la calidad visual del territorio; considerando básico el uso del agua como recurso paisaxístico; y previniendo el mantenimiento y la gestión de los espacios libres y su evolución en el tiempo como factor de dinamización de las calidades espaciales. En el caso de actuaciones puntuais en espacios concretos que no conforman un ámbito, se tratará de conseguir estos objetivos incardinando ese espacio en la red o sistema circundante de espacio exterior existente. La urbanización de los espacios libres y zonas verdes se acomodará, dentro de lo posible, a la configuración primitiva del terreno.
  - **Valorar e integrar la calidad funcional, formal, paisaxística y estético-simbólica de la vialidade** del ámbito unitario (o del contorno para actuaciones puntuais) mediante la adaptación del trazado a la estructura del territorio, lo ajuste del dimensionamento de los diferentes componentes del viario, la plantación de arborado acomodado en el lugar, el dimensionamento y las prestaciones de los servicios y la pavimentación adecuada a los usos, teniendo siempre en cuenta a necesaria preponderancia del uso peonil (y por tanto con una detenida o pausada percepción paisaxística) y sustentable del espacio publico, sobre todo en las zonas internas y centrales de las ciudades, villas y núcleos (es decir fuera de las zonas de viario general o estruturante, que sí tendrán una preponderancia del uso viario de tráfico). En el viario de rango urbano y sobre todo, metro, las plantacións vexetais tendrán fundamentalmente una intención paisaxística, en consonancia con la función que estos elementos viarios cumplen como itinerarios de aproximación-contemplación de la ciudad y el territorio.
  - La idónea selección del **mobiliario urbano**, así como la elección de su situación concreta y la organización de usos en el espacio antóllanse fundamentales para conseguir una gran calidad del espacio e incidir positivamente en la percepción paisaxística, habida cuenta la harmonización de diseños de los distintos elementos, la creación de marcas o imágenes unitarias de urbanización que dan sentido global al espacio y refuerzan la identidad del lugar y de sus habitantes.
6. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal con los espacios urbanizados o rurais de su contorno, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuais desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o cara el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos de la parada, puntos focais, arborado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:
- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peón).
  - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en el que respeta a su percepción visual desde las veías perimetrais, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo harmónico de los materiales de urbanización, de edificación y de axardinamento, así como de las coloracións permitidas para los mismos.

7. *Se deberá añadir en los instrumentos de desarrollo (proporcionalmente a su nivel de decisión o de derivación a respecto a instrumentos superiores) una memoria justificativa específica en la que se valore el cumplimiento de las exigencias que en el presente artículo se establecen sobre la concepción y el diseño de los ámbitos de planeamiento en los aspectos paisajísticos aquí regulados.*

#### 5.4.7. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ADAPTACIÓN AL AMBIENTE EN LOS SUELOS URBANIZADOS.

1. *La defensa del ambiente y la imagen espacial y urbanística de los distintos núcleos (urbanos o rurales) existentes en el ayuntamiento y el fomento de su valoración y avance, tanto en el que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que había podido afectar a la percepción del espacio urbanístico deberá ajustarse a las presentes Normas, complementadas por la regulación específica de los elementos configuradores del paisaje que se regulan en el artículo siguiente y en las secciones 2ª a 4ª del presente capítulo, regulación que en su caso será complementaria de la que a nivel general se define en el presente capítulo o en espacios singulares (art. 5.4.5), mas las que con carácter particular se puedan establecer en la ordenanza concreta de aplicación.*
2. *De igual manera, xustificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de los núcleos y asentamientos urbanizados en general. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, a las dimensiones del edificio, a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, a la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, a vexetación, en sus especies y el suyo ponerte y, en general, la cualquier elemento que configure la imagen de los núcleos.*
3. *Las construcciones tendrán que adaptarse, en el básico, al ambiente en el que estuvieran situadas, y la tal efecto:*
  - a) *Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas, segundo el dispuesto en los artículos 4.7.10.1 a REF Condiciones especiales para equipamientos comunitarios en los núcleos rurales.. La tales efectos a Administración Urbanística Municipal podrá exigir cómo documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el contorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos la que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista. En los supuestos en los que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión, tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.*
  - b) *En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, etnográficas o tradicionales, y en las cercanías de las carreteras y caminos de trayecto con interés paisajístico, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del incluso.*
4. *En todo el ámbito de suelo clasificado cómo urbano y urbanizable se prohíben con carácter general todo tipo de noticias instalacions aéreas de subministración de servicios públicos de energía eléctrica (aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal), aplicándose la este respeto las condiciones establecidas en el artículo 4.9.2 de la presente normativa. La nueva instalación y el relevo o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. En particular, en el caso de las redes de telecomunicación, se aplicarán limitaciones la este respeto solo en los casos establecidos en el apartado y) del artículo 4.9.2 citado.*
5. *En el ámbito de suelo urbano y en los núcleos rurales se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, localizacions y condiciones que establezca la presente normativa (art. 5.4.17, y sobre todo aquellas que regulan las aficiones al entorno y la percepción del paisaje) o la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargado de regular la citada actividad.*
6. *Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:*
  - a) *En los edificios que contengan elementos que no se integren en medio en que se inserten, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.*



- b) *El deber de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.*
7. *Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración a topografía del terreno, la vexetación existente, la posición del terreno respecto a cornixas, hitos u otros elementos visuais, el impacto visual de la construcción proyectada sobre lo medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidente en tener de soleado y ventilación de las construcciones de las fincas vecinas y, en vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipoloxía y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración y en medio urbano.*
8. *La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.*
9. *La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos complementarios de los que se contienen en la presente normativa (mediante la aprobación de una Ordenanza específica) para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de axardinamento, así como de las colaboraciones admisibles.*
10. *Para el avance y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Planes Especiales.*

#### 5.4.8. ELEMENTOS Y ESPACIOS CONFIGURADORES DEL PAISAJE EN LOS SUELOS URBANIZADOS.

1. *A efectos de protección y gestión del paisaje, poseen la consideración de configuradores principales del paisaje urbano o antropizada aquellos elementos y espacios de los núcleos y asentamientos urbanizados en general de Verín que tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, incidindo su nivel de calidad y estado de conservación, de manera muy significativa, en la imagen de conjunto de los núcleos o zonas antropizadas y en la apreciación que de ella se hace desde los distintos recorridos y perspectivas existentes.*
2. *Los elementos y espacios configuradores principales se clasifican en las siguientes categorías básicas:*
- a) *Espacios libres públicos: Se incluyen dentro de esta categoría, por un lado, los espacios que conforman el viario de los núcleos. Por otro lado, se integran también dentro de esta categoría las distintas áreas estanciais y espacios verdes existentes nlos núcleos o zonas antropizadas, tales cómo plazas, jardines, paseos, zonas axardinadas, parques urbanos y metros.*
  - b) *Espacios libres privados.*
  - c) *Servicios urbanísticos y soportes informativos y publicitarios.*
  - d) *Edificaciós.*
3. *Tendrán la consideración de componentes secundarios del paisaje todas aquellas construcciones, instalaciones y elementos que prestan algún tipo de servicio a los configuradores principales del paisaje y que, aunque no tienen la misma capacidad que los citados configuradores a la hora de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, pueden incidir de manera significativa en la apreciación paisaxística de determinados sectores, itinerarios o perspectivas, y que a efectos clasificatorios se integrarán en los cuatro grupos contemplados en el apartado anterior.*

*Estas diferentes categorías y sus subdivisionés en elementos de inferior entidad se agruparán por temáticas y se regularán independientemente en los siguientes apartados, segundo la clasificación básica de 4 grupos establecida para los configuradores principales, aunque la regulación y protección tipolóxica de la edificación, dada su importancia, se tratará en un capítulo independiente.*

#### **SECCIÓN SEGUNDA. Los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

##### 5.4.9. CRITERIOS PARA EL DISEÑO Y ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

*Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del ámbito del IOP de Verín , y complementariamente (en su caso) las condiciones aplicables a los espacios exteriores de calidad que se establecen en la*



presente normativa, los proyectos encargado de la formalización o remodelación de los espacios libres públicos, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

- a. *Criterio de lexibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.*
- b. *Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.*
- c. *Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se atopa.*
- d. *Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfotipológicas que conforman los núcleos, resaltando la dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área, siendo de aplicación los criterios y las determinaciones respecto de las preexistencias que se recogen en el art. 5.4.13.*
- e. *Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.*

#### 5.4.10. CALIFICACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS USOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

1. *Con independencia de las calificaciones que en función de su ordenación y gestión administrativa les sean de aplicación, las ordenanzas municipales y normas en las que se aborde la regulación de los usos y actividades a desarrollar en los espacios públicos del municipio de Verín calificarán paisajísticamente a los citados usos y actividades en las siguientes categorías:*

- a. *Usos naturales del paisaje.*
- b. *Usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisajística.*
- c. *Usos excepcionales del paisaje.*

#### 2. Usos naturales del paisaje municipal.

*Además de las intervenciones e instalaciones incluidas en los proyectos de urbanización, reurbanización, reordenación o reequipamiento promovidos por el Ayuntamiento, tendrán la consideración de usos naturales del paisaje todos aquellos usos o intervenciones que no impliquen el establecimiento de nuevas instalaciones o elementos en el espacio público, ni supongan limitaciones significativas al paso o la contemplación del espacio público o de los configuradores principales adyacentes. No podrán considerarse usos naturales del paisaje municipal aquellas intervenciones que alteren, aunque sea temporalmente, la imagen del mobiliario urbano, los elementos de iluminación, las plantaciones arbóreas o arbustivas, los monumentos o símbolos, así como cualquiera otro elemento.*

*Sin perjuicio de los usos a los que el Ayuntamiento había podido otorgar esta calificación en el futuro, se establecen como usos naturales del espacio público:*

- *La estancia y circulación de personas en las plataformas o espacios peonís del viario, las áreas estancias y los espacios verdes del municipio.*
- *Las actividades lúdico-recreativas en aquellos espacios especialmente diseñados para acoger dichas actividades.*
- *La circulación, estacionamiento y aparcadoiro de vehículos de motor, siempre que se respeten las normas y señales de tráfico y no se ocupen espacios en los que se encuentre prohibido el paso o el estacionamiento temporal o indefinido de vehículos.*
- *La limpieza del espacio público por parte de los servicios municipales, así como de aquellos usuarios cuyas actividades afecten a la limpieza de la vía pública o en virtud de una licencia o autorización municipal sean responsables de la limpieza de un determinado tramo viario. En cualquiera caso, todos los usuarios del espacio público tienen el deber de mantenerlo en condiciones escénicas excelentes.*
- *La reparación o mantenimiento de elementos de acondicionamiento o de las infraestructuras urbanas básicas, siempre que no impliquen obras con una duración superior a 24 horas.*

- *Las actividades comerciales y/o publicitarias relacionadas con los quioscos o el mobiliario urbano implantado o autorizado polo Ayuntamiento, siempre que se realicen nos tener de la licencia, la autorización, las bases de la concesión o el acuerdo de implantación.*

### *3. Usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisaxística.*

*Integran esta segunda categoría aquellos usos que, estando permitidos por la normativa municipal, implica la colocación de elementos o instalaciones ajenos al acondicionamiento público o no son contemplados polos planes de urbanización u ordenación de los usos e instalaciones de los espacios públicos. Asimismo, se consideran sujetas la especiales medidas de integración paisaxística aquellas intervenciones u obras de mantenimiento o reparación que impliquen la apertura del subsolo o la ocupación excluyente del espacio público por un período superior a 24 horas, siempre que no se integren en proyectos de urbanización o reurbanización.*

*Atendiendo a su finalidad los usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisaxística, clasifican en las siguientes categorías:*

- *Productivos, comerciales o promocionais. Se integran dentro de esta categoría:*
- *Los quioscos, terrazas, veladores o cualquiera otro tipo de instalación relacionada con la actividad hostelera o con la venta de bebidas y alimentos en períodos o temporadas específicas.*
- *Los expositores y máquinas dispensadoras o recreativas que se sitúen en los espacios públicos*
- *Los puestos o instalaciones destinados a la venta ambulante debidamente autorizados, así como los mercados y ferias destinados a la exposición y venta de artesanía, antigüedades, libros..*
- *Las casetiñas y los montajes audiovisuais o mecánicas promovidos por personas o entidades personales que tengan por objeto dar a conocer o promocionar empresas, marcas, servicios, o productos, con independencia de que lleven acollarados usos recreativos, deportivos o culturales.*

### *4. Usos excepcionales.*

*Se considerarán usos excepcionales aquellos que supongan una ocupación de los espacios públicos que restrinja, limite o excluya de forma temporal los usos naturales o propicien una alteración de la funcionalidade o la localización de los elementos de acondicionamiento del espacio público. En general, sólo se admitirán temporalmente y cuando respondan la actividades de interés cultural, recreativo o social.*

*Se incluyen dentro de este apartado, todas aquellas instalaciones relacionadas con:*

- *Actos públicos (mitins, conciertos, representaciones,..).*
- *Competiciones deportivas.*
- *Ferias, veladas y otras celebraciones populares.*
- *Ornamento de los elementos de acondicionamiento o del arborado.*
- *Rodaxes cinematográficos.*
- *Acontecimientos culturales o divulgativos (exposiciones, campañas informativas no lucrativas,..).*
- *Usos informativos (patrocinio, información electoral, publicidad de eventos de interés público, identificación de celebraciones populares..).*

*La utilización del mobiliario urbano como soporte indefinido de instalaciones o infraestructuras técnicas (antenas, cámaras, aparatos de medición ambiental) será considerado igual como uso excepcional del paisaje, siendo admisible sólo cuando:*

- *No afecten o se realicen sobre lo arborado.*

*Se relacionen con servicios urbanos básicos o con actividades de interés público.*

- *Supongan un avance significativo de las condiciones escénicas del municipio o de un determinado sector del espacio público.*
- *No se altere o condicione el funcionamiento del elemento sobre lo que se implanten.*

- *Respondan a diseños, materiales y acabados que permita su mimetización o su integración formal con el elemento portante.*

*Aseguren la restitución al estado original del elemento una vez retirada la instalación.*

### **SECCIÓN TERCERA. Los ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

#### **5.4.11. CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

1. *En los citados espacios libres privados de parcela podrán admitirse, con las condiciones y limitaciones que se desarrollen en las ordenanzas o instrumentos encargado de regular los citados acondicionamientos, la colocación de los siguientes elementos e instalaciones:*
  - *Cierres de carácter especial.*
  - *Elementos de iluminación.*
  - *Mobiliario urbano: bancos, caderas, papeleiras,.*
  - *Macetas o xardineiras.*
  - *Bolardos, barandas y otros elementos de separación de flujos o delimitación de áreas funcionais.*
  - *Juegos infantiles o elementos para la práctica de actividades lúdico-deportivas.*
  - *Pérgolas, marquesinas u otras instalaciones de acondicionamiento climático.*
  - *Instalaciones informativas y publicitarias.*
  - *Obras personales con afición del espacio público. Incluye la ocupación temporal del espacio público por valgas y cierres provisionais de obra, cubas u otros dispositivos de recogida de residuos, instalaciones al servicio de la obra (grúa, silos metálicos), elementos informativos autorizables situados en el espacio libre,.etc.*
  - *Obras o actuaciones relacionadas con las infraestructuras urbanas básicas. Comprende las actuaciones relacionadas con los servicios urbanos básicos (electricidad, agua, red de sumidoiros, gas, servicios por cable) que no tuvieran como objetivo a reparación, el mantenimiento o la integración paisaxística de las infraestructuras existentes, especialmente, aquellas que supongan una ocupación del espacio público superior a 24 horas o que prevean la implantación de nuevos elementos en el espacio público (postes, tendidos aéreos, armarios de control,...).*
2. *Se podrán permitir condicionamientos privados no previstos que comprendan la colocación de elementos o instalaciones de acondicionamiento no contemplados en el proyecto original de edificación o urbanización en espacios libres privados de parcela cuando las citadas parcelas se encuentren edificadas y en uso, y los elementos o instalaciones a colocar sean visibles desde el espacio público.*
3. *Cuando no sea factible a adecuada integración paisaxística de estas actuaciones (pero que puedan ser admisibles o tolerables segundo la comisión de urbanismo o los servicios técnicos municipales), circunstancia que deberá ser justificada adecuadamente, podrán establecerse compensaciones económicas ponerlos efectos temporales o permanentes sobre los recursos paisaxísticos de la localidad. Las actuaciones que no sean tolerables no se admitirán en ningún caso y deberán ser demolidas.*
4. *Se prohibirán en cualquiera caso las actuaciones que afecten a elementos singulares situados en estos espacios (que denominaremos preexistencias), bien sean elementos vexetais singulares, elementos arquitectónicos o etnográficos o cualquiera otro elemento significativo conformador del paisaje diera espacio personal, sea visible o no desde el espacio público.*
5. *Se facilitará igual siempre que sea posible que en las actuaciones en zonas donde no se pueda edificar o mientras no se edifique se pueda conseguir la mayor proporción posible de suelo permeable al agua, el fin de mantener dentro de lo posible la integridade del ciclo natural del agua y permitir la recarga del sistema de acuíferos.*



#### 5.4.12. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS.

1. Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como como por ejemplo patios de cuarteirón y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados los pones sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridade y ornato público. Estarán debidamente cerrados.
2. Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos polo Ayuntamiento o por los particulares si los planeamentos que contengan la ordenación detallada incluya la determinación de la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, nos tener recogidos en el Artículo 96 de la LSG, y en aplicación de estas Normas Urbanísticas.
3. La conservación de las superficies de uso público con aprovechamiento privativo en subsolo correrá a cargo de los propietarios de los inmuebles donde se localicen, en toda clase de suelo, debiendo dejar constancia de esta carga en el Registro de la Propiedad.
4. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estos deberes pudiendo, en caso de que no se efectuaran debidamente, ditar órdenes de ejecución o llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

#### 5.4.13. REGULACIÓN DE LAS PREEXISTENCIAS EN LAS PARCELAS.

##### 1. Preexistencias construtivas.

De existir en la parcela construcciones denominadas preexistencias, se procurará ser respetuoso con ellas, tanto en el que hace a su conservación, utilización o reutilización como en el que alcanza a la armonización del nuevo y del véselo a través del diseño idóneo y la correcta utilización de materiales y técnicas construtivas.

Esto será de aplicación para todas las clases de edificacións complementarias, o para construcciones de distinto uso, sea cuál sea el estado y funcionalidade presente.

En consecuencia, se prohíbe todo tipo de derrumbamiento sin lo correspondiente proyecto que justifique los motivos y deje suficientemente garantizado que el derrumbado no atenta contra lo necesario mantenimiento o transformación positiva de las preexistencias del mundo rural.

##### 2. Preexistencias de otro tipo.

En la medida en que sea posible, las nuevas construcciones deben ser respetuosas con la morfoloxía del terreno, procurando por el incluso el mantenimiento de la misma, así como de los árboles, dentro del que permitan las posibilidades construtivas y el programa de necesidades.

La simple título de ejemplo, tendríamos toda la caste de arborado autóctono de ponerte o cómaros, **socalcos, taludes, muros, vallados** y toda caste de vedacións, **minas, arroyos, canales, fuentes, emparrados**, etc., que deben ser tratados como algo con vida propia, que la mayor parte de las veces resulta no solo compatible, sino también enriquecedor para las nuevas viviendas o la reforma de las existentes.

#### 5.4.14. CONSTRUCCIONES AUXILIAR O COMPLEMENTARIAS EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

1. Siempre que se autoricen por la ordenanza específica correspondiente, los edificios auxiliar o complementarios a la vivienda, tales como alpendres, cortes, garaxes, o los elementos construtivos tales como muros, cercas, etc., se podrán construir con cualquiera material que tenga la necesaria consistencia, ateniéndose a las condiciones que se expondrán de sucesivo.
2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, situación, ejecución y mantenimiento los siguientes criterios de adecuación al contorno paisaxístico:
  - a. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificacións a las que den servicio, armonizando con aquellas en el relativo la materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada. En el caso de utilizar ladrillo o bloques de formigón prefabricado, será obrigatorio enfuscalos o encintalos exteriormente en los edificios, así como exterior e interiormente en el caso de los muros y cercas.

- b. *En caso de que estas edificaciones estén situadas en los núcleos rurales, deberán adaptarse en cualquiera caso al dispuesto para las condiciones de tipologías de materiales, fachadas y cubiertas especificadas en el apartado 4.7.10 para los núcleos rurales.*
- c. *Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.*
- d. *Cuando formaran parte de conjuntos edificatorios o se habían dispuesto en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliar deberán localizarse en el interior de la parcela tentado buscar los espacios con menor incidente en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando cómo punto de referencia los espacios públicos que sean más frecuentados.*
- e. *En caso de que no existieran contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliar podrán arrimarse la alguna de las existentes, si de esta forma se favorece su integración paisajística.*
- f. *Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliar que por sus funciones o por las características del lugar se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornato incluso la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.*
- g. *Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliar serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y su situación en el proyecto de obra.*
- h. *En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que habían podido estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o elementos accesorios.*

#### 5.4.15. CIERRES DE PARCELAS Y SONAR.

1. *En correspondencia con el establecido en el artículo 4.2.3 de las Normas Generales de la Edificación de esta Normativa Urbanística (a lo que complementa este artículo), los elementos opacos de los cierres de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra, madera o fábricas rebocadas, metales nobles a la vista u otros metales pintados o recubiertos, complementadas en su caso por elementos vegetales.*
2. *Los elementos metálicos se protegerán de la corrosión, excepto que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc. Estos elementos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos no reparables.*
3. *Las plantaciones que formen parte del cierre estarán sujetas a los preceptivos labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquiera caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.*
4. *En cierres transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.*
5. *El cierre de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial en los núcleos de población.*
6. *El diseño de los cierres definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cierre armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.*
7. *Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones excelentes de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que habían sido establecidas en la licencia de obras.*
8. *Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los sonar que se conformen tendrán el deber de efectuar el cierre en el plazo de seis meses a partir del final de las obras de pavimentación. Los ámbitos de planeamiento incluirán en los Proyectos de Urbanización el cierre de todos los espacios de uso personal, o de las parcelas si estas estuvieran definidas.*
9. *Cuando se produzca el derribo de cualquier edificio situado en la frente de la alineación en los núcleos de población, será igual obligatorio el cierre de la misma situándolo asimismo en la alineación oficial. Tal cierre deberá llevarse a efecto en el incluso plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.*



## SECCIÓN CUARTA. SERVICIOS URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS INFORMATIVOS Y PUBLICITARIOS.

### 5.4.16. SERVICIOS URBANÍSTICOS.

1. *Las redes de instalaciones de servicios urbanísticos que no vayan enterradas, y que por lo tanto pueden tener incidente sobre el paisaje de su contorno, se regularán por las condiciones que a este respecto se contienen en los artículos 4.11 y REF Redes de energía eléctrica y telecomunicaciones..*
2. *En los edificios de nueva planta, así como en los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizarse los encajes necesarios para que no sean visibles desde el espacio público.*
3. *El diseño de la iluminación pública se ajustará a las condiciones establecidas legalmente y las definidas en su caso en las Ordenanzas municipales y las del IOP, así como las siguientes para regular las aficiones al entorno y la percepción del paisaje:*
  - a) *La intensidad luminosa constituye un elemento esencial de la percepción del territorio y, consecuentemente, de la integración paisajística de cualquier actuación humana con incidente territorial, en especial en medio rural, por tanto se preverán medidas que reduzcan las perturbaciones producidas por los focos emisores de contaminación luminosa, procurando mantener las condiciones naturales de luminosidad.*
  - b) *La planificación territorial y urbanística y la legislación sectorial reguladora de usos, tendrán en cuenta a emisión luminosa tanto diurna como nocturna a la hora de establecer los usos compatibles e incompatibles en cada Unidad Paisajística, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minimización de la contaminación luminosa, y adoptando, en su caso, las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.*
  - c) *Se preverán medidas que reduzcan las perturbaciones producidas por los focos emisores de la contaminación luminosa en el cielo, procurando el mantenimiento de las condiciones naturales de luminosidad nocturna, en beneficio de en medio natural y de su percepción.*

### 5.4.17. SOPORTES INFORMATIVOS Y PUBLICITARIOS.

1. *Se considerarán soportes informativos y publicitarios todas aquellas instalaciones o fórmulas cuyo fin es la difusión de mensajes destinados a promover a contratación o el conocimiento público de bienes, servicios, derechos y deberes, o a proporcionar información relevante sobre determinados eventos, ámbitos o elementos de interés.*
2. *Criterios básicos para las distintas finalidades informativas.*
  - a) *En las actuaciones, soportes e instalaciones destinadas a la publicidad primará el principio de contención, evitándose la proliferación masiva e incontrolada de elementos y soportes publicitarios, y se extremará el control de las formas encubiertas de publicidad. Como norma general, se aplicará la fórmula de un rótulo por inmueble, oficina o local, salvo casos específicos que requieran otro tratamiento.*
  - b) *Potenciarase la ampliación de las zonas de respeto o control paisajístico de la publicidad en los espacios singulares del territorio y de los núcleos de población.*
  - c) *Potenciarase la diferenciación de las modalidades, funciones y localizaciones, estableciendo para cada una de dichas finalidades los soportes y localizaciones que favorezcan una mejor integración paisajística de los elementos informativos.*
  - d) *Fomentarase la utilización de soportes compartidos que alberguen otros usos frente a soportes exclusivamente de carácter publicitario.*
  - e) *Se entenderá como localización preferente de los soportes o elementos informativos la planta baja de las edificaciones, salvo en aquellas situaciones en las que sean admisibles elementos identificativos en otras localizaciones.*
3. *Se prohíben expresamente las siguientes actuaciones:*
  - a) *La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeiras de la edificación (excepto que se trate de una actuación planificada de avance de la medianeira que pueda ser admitida polo ayuntamiento), aunque fuera provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.*

- b) *La publicidad acústica.*
- c) *La colocación de soportes publicitarios que, por su localización, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del viandante, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad viaria. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que producen deslumbramiento, fatiga o molestias en los sentidos.*
- d) *No se pueden utilizar materiales combustibles con una resistencia a la lumbre inferior a 240 minutos (RF-240) en las instalaciones publicitarias que estén a menos de 30 metros de zonas forestais o con vexetación abundante.*
4. *Criterios detallados para las actuaciones informativas.*
- 1.- *Sobre los edificios, muros, los vas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se localicen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y eso sin perjuicio de las condiciones estéticas o tipológicas que se imponen a respeto de la edificación o en los elementos protegidos.*
- 2.- *Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del contorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en los vas, calles, plazas, cornixas o tejados, jardines públicos o personales, ni en islas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, bien sean municipales o de otro carácter como clínicas, farmacias, etc.*
- 3.- *En los edificios no ocupados o en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de relevo de la edificación, excepto los carteles propios de identificación de la obra.*
- 4.- *La publicidad que no reuniera los diferentes requisitos establecidos en esta Normativa (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia) quedará «fuera de ordenación» desde la entrada en vigor de las mismas y no podrá renovar su licencia de instalación, cuando caduque la misma, sin que esto dé derecho la indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiera antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.*
- 5.- *El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o tabiques en los que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.*
- 6.- *En edificios de uso exclusivo industrial o comercial se podrán utilizar las fachadas como soportes de publicidad propia de la actividad.*
- 7.- *Con fines provisionais y excepcionales, tales cómo fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstanciais el tiempo que dure el acontecimiento.*
5. *El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquiera otro elemento al servicio de los núcleos, que, en aplicación de estas Normas, quedan fuera de ordenación, y deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.*
6. *Las condiciones específicas para regular la posible afición o incidente paisaxística de los soportes informativos y publicitarios son las siguientes:*
- a) *En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares, sobre cualquier elemento del paisaje urbano o rural que no esté expresamente previsto. También queda prohibida la aplicación de graffitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano, si no se disponen de autorización expresa.*
- b) *No se admite la publicidad sobre los cementerios, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.*
- c) *Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques forestais (públicos o privados) y en las parcelas con masas arbóreas, bien sean de titularidade pública o personal.*
- d) *No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentais, espacios axardinados, perspectivas urbanas o paisaxísticas, siempre que estas estén inventariadas o catalogadas.*



- e) *Se considerará la prohibición de publicidad sobre los elementos del mobiliario urbano que no sean quioscos, marquesas de autobuses, paneis de información publicitaria o todos aquellos elementos dispuestos la este efecto polo Ayuntamiento, mediante la correspondiente concesión o contrata.*
  - f) *Además de aquellos que se puedan permitir al amparo del parágrafo anterior, no se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o sobre los espacios públicos, o anclados sobre postes de iluminación, de tráfico y otros análogos en la vía pública o sobre sus elementos, ni en zonas de borde de carretera que sean de dominio público.*
  - g) *No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad luminosa produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.*
  - h) *No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten las luces, las vistas o el acceso a las dependencias de los edificios.*
  - i) *En las zonas de servidumbre y afición de carreteras, se aplicarán las limitaciones establecidas por la legislación vixente.*
7. *Para el establecimiento de publicidad en el contorno de protección del Camino de Santiago, cuando no estén expresamente prohibidas en aplicación del establecido en la legislación aplicable, serán coherentes, harmónicos en cuanto a dimensiones, formas, materiais y contenido con el contorno de protección en el que se encuentran, responderán las características tradicionales de la zona y respetarán los valores del Camino.*

#### 5.4.18. SINALIZACIÓN DE TRÁFICO.

*No se permiten situar señales arrimadas la cualquier edificación, muro, lo vas o cerca, a menos que se justifique debidamente, justificación esta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de pións o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificacións sometidas a un régimen específico de protección individual.*

*En todo caso se adoptará el sistema de sinalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndolo al menor descuido expresión tanto en sinalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento), siempre que sea compatible con la normativa o Código de la Circulación.*



## **TITULO VI: NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

### **6.1. DETERMINACIONES GENERALES.**

*De acuerdo con las definiciones contenidas en el Título II de esta Normativa Urbanística y en aplicación de los artículos 16 y 17 de la LSG, dentro de los terrenos clasificados como suelo urbano, se distinguen dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.*

### **6.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

*Dentro del suelo urbano consolidado, a efectos de su régimen y desarrollo, subdivídese en los siguientes tipos:*

- Suelo urbano consolidado de ordenación directa.
- Zonas delimitadas para Planes Especiales de Protección.

#### **6.2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ORDENACIÓN DIRECTA.**

*1. Esta categoría de suelo urbano consolidado se aplica a los terrenos, que por cumplir con la condición de sonar, pueden ser edificados a través de la obtención de la correspondiente licencia urbanística.*

*2. La división del suelo urbano consolidado de ordenación en zonas se formula en repuesta al grado de consolidación conseguido polo proceso de ocupación urbana, a las características y grado de urbanización y parcelamento dominantes.*

*3. A efectos de la reglamentación detallada del suelo urbano consolidado de ordenación directa, el IOP establece las siguientes áreas de ordenanza:*

- a. Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón o "manzana" (EC).
- b. Ordenanza 2 de edificación intensiva en bloque abierto (EA).
- c. Ordenanza 3 de conservación del aprovechamiento (QUE).
- d. Ordenanza 4 de edificación industrial (EI).
- e. Ordenanza 5, de edificación semiintensiva (ERES).
- f. Ordenanza 6 de edificación extensiva (EE).
- g. Ordenanza 7 edificación terciaria (ET).

*4. En los siguientes artículos se desarrollan estas ordenanzas.*

#### **6.2.2. Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón o "manzana" (EC).**

##### **1. Definición y ámbito.**

*Comprende esta ordenanza aquellas zonas densas que se estructuran merced a un viario, a veces preexistente, que fue definiendo cuarteirón cerrados -con o sin espacio interior o patio- y abiertas, sobre de las que se fue consolidando una edificación perimetral entre medianeiras, en la que se da y se quiere seguir dando, la existencia de vivienda colectiva, siguiendo para esto un modelo análogo -la otra escala y con otros condicionantes- al existente en la primitiva villa. También se utilizará como referencia, si es el caso, para las ordenanzas de los planeamientos que concreten la ordenación detallada en desarrollo del IOP.*

##### **2. Sistema de ordenación.**

*Edificación entre medianeiras, en cuarteirón cerrado o abierto. Será obligado ocupar toda la frente de la parcela con la edificación y el acaroadlo a vecinos para ocultar medianeiras existentes.*

##### **3. Parámetros de la edificación.**

###### **- Alineaciones y rasantes.**

*Se definen en los correspondientes planos de ordenación.*

###### **- Línea de edificación exterior e interior.**

*Coincidirá con las alineaciones, reflejadas en esos planos.*

### - Hondo edificable:

Viene expresado en planos para las plantas altas, y en algunos casos se podrá establecer también un hondo gráfico para las bajas, que no podrá ser sobrepasado. Para las couzadas con patio no será obligatorio agotar el fondo máximo, siempre que no se dejen medianeiras existentes a la vista.

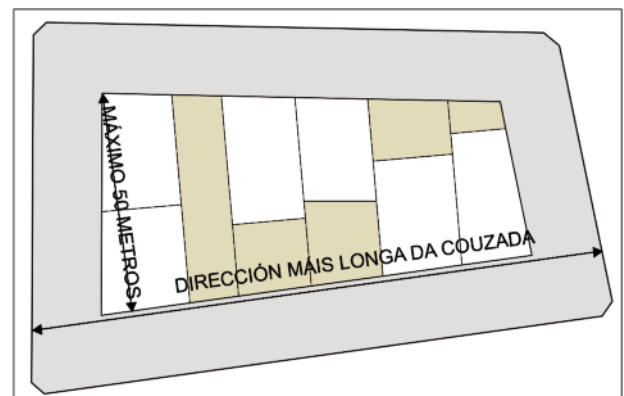
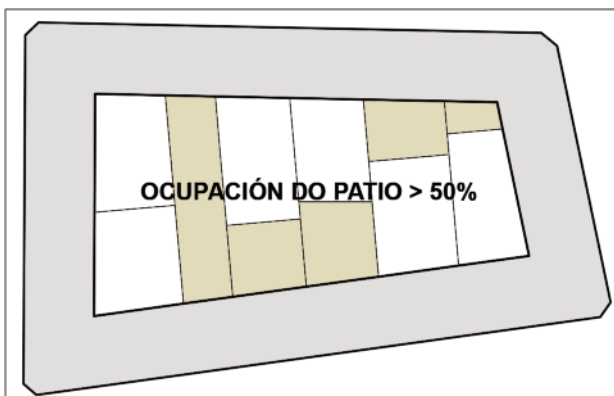
Con carácter general se permitirá, siempre que sea posible, la prolongación de la planta baja hacia el interior de la parcela, incluso un máximo de 3 0 m. desde la alineación exterior, pero sólo en los casos de rueiros cerrados donde todo el cuarteirón disponga de la misma ordenanza y se permita la edificación continua en todo el perímetro, es decir, que se mantenga oculto desde la calle el patio de cuarteirón (la estos efectos en las couzadas parcialmente lindantes con áreas de reparto que aun no cuenten con ordenación detallada donde se establezca esta ordenanza como aplicable o de referencia, se estimará que se cerrarán esos frentes en la ordenación definitiva, y en los casos en que se haga esta interpretación antes de aprobarse esa ordenación detallada, el Ayuntamiento obligará la que en la ordenación que se tramite y apruebe en esas áreas de reparto se cierren con esta ordenanza los frentes de couzada correspondientes). Si las edificaciones vecinas están construidas sobre el patio con fondos superiores al citado, se admitirá conseguir ese fondo en planta baja (y también en la planta soto incluso la proyección vertical de la fachada de esa planta baja) igualando por cada lado los existentes, pero sin crear nuevas medianeiras. En todos estos casos se deberá cumplir la proporción mínima de espacio vacío del párrafo siguiente y sin llegar al hondo de la parcela (deberá recuarse por lo menos 2 m. del hondo), y nos vecinos laterais en las zonas donde no se adose a los vecinos será también aplicable un recuado de la edificación de por lo menos 2 m.. Las construcciones que se puedan realizar en los patios de couzada se podrán cubrir preferentemente con cubiertas planas, pero se admitirán cubiertas inclinadas y otros elementos como lucernarios, siempre y cuando no afecten la iluminación de las estancias de las plantas superiores al nivel de esa planta baja prolongada, sin sobrepasar una altura de cumbre de 5,70 m.(referenciada a la cuota de origen y referencia) y una pendiente de 35º.

Además se deberá garantizar que no se edifique ni sobre rasante ni en el subsolo de la parcela en una superficie equivalente al 15% de su superficie total, para permitir la recarga natural del terreno por las aguas pluviais, por lo tanto esa superficie mínima deberá disponer de pavimento altamente permeable, siendo preferible su tratamiento con tierra vexetal o pavimentos granulares filtrantes. Si eximirá de esta condición la aquellas parcelas (sempre que no fueran segregadas dotras con mayores hondos con posterioridade la aprobación del IOP) que consigan un hondo total inferior a 30 m. desde la alineación exterior.

En planta soto se permitirá (siempre que sea posible el cumplimiento de la condición establecida en el párrafo anterior) la prolongación de la edificación bajo rasante hacia el interior de la parcela, incluso un máximo de 30 m. desde la alineación exterior, pudiendo llegar la 40 m. (o al hondo admitido en las excepciones de los párrafos anteriores) cuando existan dificultades para la construcción de las plazas de garaxe exigidas (siempre que se justifique debidamente), y siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, y sin cumplir las condiciones de los tres párrafos anteriores, permítase la ocupación completa de la parcela en planta baja y soto en aquellas couzadas totalmente cerradas en su contorno con edificación entre medianeiras, o en las que se prevea que vayan a explosión segunda a ordenación propuesta por el IOP, en las que se cumpla cuando menos una de las siguientes condiciones:

- Que la ocupación por parte de la edificación en planta baja o soto suponga en la fecha de aprobación definitiva del IOP cuando menos el 50% del espacio delimitado por las alineaciones interiores de la couzada.
- Que la máxima distancia entre alineaciones interiores (medida perpendicularmente la dimensión máies larga de la couzada) sea como mucho de 50 m.



Las plantas altas, bajas y/o sotos de edificacións existentes a entrada en vigor del IOP (siempre que se ejecutaran de conformidad con las licencias concedidas en su momento a respecto a planes anteriores al presente IOP) en que el incumplimiento del IOP (a respecto del regulado en el presente apartado o en los artículos 3.4.8.1 o REF Réximy d las edificacións parcialmente incompatibles con las determinacións del planeamento.) sea sólo por las condiciones establecidas en el hondo gráfico señalado nos planos o en el presente apartado de hondo edificable (o conxuntamente con alguna otra excepción similar que se contemple en la presente ordenanza), y sanasplantas no se entenderán fóra de ordenación por esta circunstancia.

**- Altura máxima sobre la rasante de la edificación (AMR):**

Viene expresada nos planos de ordenación en el que hace al número de plantas permitido (se indica a continuación de la ordenanza aplicable, separada por un guión e incluye ya la planta baja en ese numero), correspondiéndole como máximo la altura en metros, fijada antes para ese número de plantas en las Ordenanzas Generales.

En los casos excepcionales en que se pueda producir la situación definida en el artículo 4.7.8.3 de la presente normativa se podrán aplicar esas condiciones excepcionales en las zonas de contacto con esas medianeiras existentes (solo en caso de que se pueda acaroiare la esa linde).

Las plantas altas de edificacións existentes a entrada en vigor del IOP (siempre que se ejecutaran de conformidad con las licencias concedidas en su momento a respecto a planes anteriores al presente IOP) en que el incumplimiento del IOP (a respecto del regulado en el presente apartado o en los artículos 3.4.8.1 o REF Réximy d las edificacións parcialmente incompatibles con las determinacións del planeamento.) sea sólo por las condiciones establecidas en el presente apartado de altura (o conxuntamente con alguna otra excepción similar que se contemple en la presente ordenanza), las plantas altas que sobrepasen como máximo en una (1) planta a respecto de las establecidas en el presente IOP, no se entenderán fóra de ordenación por esta circunstancia.

**- Altura máxima en el punto más desfavorable (AMP).**

No podrá sobrepasar más de 1,2 m. la fijada cómo máxima para el número de plantas permitidas.

**- Parcela mínima.**

Será de 60 m<sup>2</sup>, debiéndose anexionar la otras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificada.

**- Frente mínimo de la parcela:**

Será de 8 metros. Cuando se trate de uno soaire entre medianeiras consolidadas, se permitirá la construcción, siempre que el frente  $\geq 4$  m.

**- Hondo mínimo de la parcela:**

Será con carácter general aquel que permita edificar el fondo establecido en la ordenación, de suerte que se permitan abrir luces en la fachada posterior, pues se prohíben expresamente las medianeiras, por tanto, en el caso de incurrir en los casos de inedificabilidad del artículo 4.2.7 se deberá recurrir a los mecanismos allí establecidos antes de edificar. También habrá de recurrirse la una regularización de parcelas cuando la línea que marca la separación entre parcelas contiguas tiene una inclinación de ángulo inferior a 70º a respecto de la aliñación de la calle.

**- Voadizos:**

Se pueden construir vuelos sobre de la aliñación exterior, siempre que sean los vuelos ligeros permitidos por la ordenanza general.

Los vuelos se situarán, como mínimo a 3,50 m. de la rasante de la calle (o del terreno en los vuelos interiores sobre la parcela).

**- Chafráns:**

En aquellos sonar en esquina con ángulo de encuentro igual o inferior a 120 gralos, se realizará un chafrán al largo de toda la fachada, formado de acuerdo con el estipulado en la ordenanza general de volumen. Cuando sea esixible, lo te lafranado de la edificación no se limitará a la planta baja, sino que será obligado en todas las plantas de la edificación y en los vuelos, en su caso.

**4. Usos.**

Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 2ª y 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª y 2ª.

TERCIARIO GENERAL:



- **Comercio.** Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo y Reunión.** Categorías 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

INDUSTRIAL. Categorías 1ª y 2ª. Situaciones La y B.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª y 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª y 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª y 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª y 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Religioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Se admiten excepcionalmente los ya existentes.
- **Servicios Públicos.** Categorías 20ª y 21ª.

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª y 2ª.

ESPACIOS LIBRES. Todas las categorías.

TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN.

- **Red Viaria.** Todas las Categorías.
- **Servicios públicos.** Categorías 5ª y 7ª.

## 5. Aparcadoiros:

Se construirán, por lo menos, 1,5 plazas de aparcadoiros por vivienda (o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en aquellas partes del edificio no destinadas a uso residencial).

En casos excepcionales (cuando no se puedan cumplir en condiciones normativas las exigencias de aparcadoiros dentro de la parcela) se permitirá la construcción de sotos para garaxe bajo espacios públicos mediante concesión de la administración titular de los terrenos, tal y como se establece en el art. 4.3.6 de esta normativa, en aplicación del dispuesto en el art. 144.1 y 42.5 de la LSG.

En el caso justificado de que sea imposible conseguir semejante ratio de aparcadoiros (y siempre que no se pueda conseguir tampoco la solución excepcional indicada en el párrafo anterior), se podrán conseguir ratios inferiores, llegando incluso a no construir ninguna plaza de aparcadoiro si las condiciones geométricas de la parcela y/o las limitaciones de la normativa para la construcción en sotos o patios el imposibilitan en condiciones normales o asumibles de coste por cada plaza de aparcadoiro. Estas circunstancias excepcionales deberán justificarse detalladamente en los proyectos de la edificación de que se trate, y serán comprobados específicamente por los servicios técnicos municipales.

### 6.2.3. ORDENANZA 2 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN BLOQUE ABIERTO (EA).

#### 1. Definición y ámbito.

Comprende esta ordenanza aquellas zonas de expansión de la villa tradicional que se estructuran o se pretenden estructurar merced a un viario, a veces preexistente, cuya ordenación se define mediante bloques abiertos independientes, rodeados por regla general de espacios libres en su contorno y dedicados a usos principales de vivienda con ellectiva, segundo un modelo de ordenación que tienda a liberar espacio libre para compensar el déficit existente en este campo tanto en la villa tradicional como en sus primeras expansiones. Se incluyen en este modelo de ordenación, algunas de las nuevas zonas de expansión previstas en el presente IOP al lado de zonas consolidadas u ordenadas con tipologías análogas, merced a convenios o acuerdos de ordenación, establecidos en suelo urbano no consolidado. También se utilizará como referencia, si es el caso, para las ordenanzas de los planeamientos que concreten la ordenación detallada en desarrollo del IOP.

#### 2. Sistema de ordenación.

Edificación en bloques abiertos de simple o doble cruxía.

### **3. Parámetros de la edificación.**

#### **Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima a efectos de edificación y parcelamento de 300 m<sup>2</sup>.

#### **Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

#### **Ocupación máxima de la parcela en planta.**

Estableciera una ocupación máxima del 60 % de la parcela.

#### **Separación a vecinos.**

Los edificios se deberán separar de los lindes, laterais y posterior, cuando menos 5 metros. Los sotos podrán ocupar como máximo el 70% de su superficie total de la parcela, para permitir la recarga natural del terreno por las aguas pluviais, por lo tanto esa superficie mínima deberá disponer de pavimento altamente permeable, siendo preferible su tratamiento con tierra vexetal o pavimentos granulares filtrantes.

#### **Alineaciones y rasantes.**

Se definen en los correspondientes planos de ordenación.

Para las zonas pendientes de desarrollo incluidas en Áreas de Reparto se definirá una ordenación de edificios que cumpla con las siguientes condiciones de posición:

- Si no viene definido nos planos del IOP, el largo máximo de cada bloque será de 50 m.
- La separación entre bloques aliñados será superior a la altura de cornixa del bloque más alto.
- La separación entre bloques paralelos, bien dentro de una parcela o respeto de los situados de la otra banda de una calle será superior a la altura del bloque o edificio más alto, o bien el 75% de esa altura respeto del eje de la vía se es que no existe edificación de la otra banda.

#### **Hondo edificable.**

Por regla general viene expresado nos planos, siendo obligado cómo límite máximo para todas las plantas sobre rasante, incluida la baja. Se deberán realizar en planta baja los soportales indicados nos planos con un hondo mínimo de 3 m.

Las plantas de soto podrán conseguir fondos mayores siempre que se sitúen totalmente bajo rasante y en espacios de propiedad personal. En casos excepcionales (cuando no se puedan cumplir en condiciones normais las exigencias de aparcadoiros dentro de la parcela) se permitirá la construcción de sotos para garaxe bajo espacios públicos, mediante el procedimiento de concesión por parte de la administración titular de los terrenos, tal y como se establece en el art. 4.3.6 de esta normativa, en aplicación del dispuesto en el s art. 144.1 y 42.5 de la LSG.

En caso de que no se grafiten los bloques de edificación nos planos de ordenación, o en el caso de tratarse de zonas pendientes de desarrollo, incluidas en Áreas de Reparto donde se permita esta tipoloxía de edificación, se establecerán las siguientes condiciones generales:

- El fondo máximo edificable en todas las plantas sobre rasante será de 14 m., salvo justificación y establecimiento de otra dimensión en el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito. En caso de que el bloque edificatorio vaya a estar rodeado de espacio público en todo su perímetro, se permitirá conseguir un fondo de 16 m., siempre que se cumplan en el edificio todas las condiciones esixibles, sobre todo las de habitabilidad.
- Se deberán realizar soportales con un hondo mínimo de 3 m., por lo menos en la mitad del perímetro de cada bloque definido y situados preferentemente en las frentes a espacios libres de uso público y/o en las fachadas orientadas cara el sur, salvo justificación y establecimiento de otras condiciones en el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito. Se exceptúa de este deber cuando el uso de la planta baja vaya a ser lo de vivienda o cuando existan edificacións la ambos lados que no tengan soportales.

**Altura máxima sobre la rasante de la edificación (AMR):**

Viene expresada nos planos de ordenación en el que hace al número de plantas permitido (se indica a continuación de la ordenanza aplicable, separada por un guión e incluye ya la planta baja en ese número), correspondiéndole como máximo la altura en metros fijada antes para ese número de plantas en las Ordenanzas Generales.

En los casos excepcionales en que se pueda producir la situación definida en el artículo 4.7.8.3 de la presente normativa se podrán aplicar esas condiciones excepcionales en las zonas de contacto con esas medianeiras existentes (solo en caso de que se pueda acarrea rla esa linde).

En el caso de zonas pendientes de planeamiento de desarrollo incluidas en Áreas de Reparto (y a no ser que se especifique otra condición en la ficha correspondiente), la altura máxima será de Bajo más dos plantas altas. No será aplicable esta limitación en aquellas La.R. con ordenación pormenorizada en el presente IOP, en las que ya aparecen con precisión las ordenanzas y alturas aplicables.

**Altura máxima en el punto más desfavorable (AMP).**

No podrá sobrepasar más de 1,2 m. la fijada cómo máxima para el número de plantas permitidas.

**Frente mínimo de la parcela:**

Será de 10 metros, excepto que se sitúe entre dos parcelas ya edificadas.

**Hondo mínimo de la parcela:**

Será aquel que permita edificar el fondo establecido en la ordenación, de suerte que se permitan abrir luces en la fachada posterior, pues se prohíben expresamente las medianeiras, por tanto, en el caso de incurrir en los casos de inedificabilidad del artículo 4.2.7 se deberá recurrir a los mecanismos allí establecidos antes de edificar.

**Voadizos:**

Se pueden construir vuelos sobre de la alineación, siempre que sean los vuelos ligeros permitidos por la ordenanza general, con las limitaciones que allí se establecen para los soportales en el caso de existir estos.

Los vuelos se situarán, como mínimo a 3,50 m. de la rasante de la calle y no sobrepasarán nunca el bordiño de la acera sobre de la que se proyectan.

**Chufráns:**

En aquellos bloques en esquina con frente a dos viarios, con ángulo de encuentro igual o inferior a 120 grados, en caso de que la distancia entre lo esquinal del bloque y el eje de alguno de esos viarios sea inferior a 10 m. (a los efectos de mejorar la visibilidad del tráfico rodado) en los cruces viarios se realizará un chafrán en toda la proyección vertical de la fachada, formado de acuerdo con el estipulado en la ordenanza general de volumen. Cuando sea esixible, lo te lafranado de la edificación no se limitará a la planta baja sino que será obligado en todas las plantas de la edificación y en los vuelos, en su caso.

**Cubiertas:**

Se permiten las cubiertas planas.

**4. Usos.**

Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 2ª y 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª y 2ª.

TERCIARIO GENERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **Oficinas.** Categoría única (5ª).

- **Recreativo y Reunión.** Categorías 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

INDUSTRIAL. Categorías 1ª y 2ª. Situaciones La y B.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª y 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª y 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª y 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª y 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Religioso.** Categoría única (14ª).
- **Servicios Públicos.** Categorías 20ª y 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª y 2ª.

ESPACIOS LIBRES. Todas las categorías.

TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN.

- **Red Viaria.** Todas las Categorías.
- **Servicios públicos.** Categorías 5ª y 7ª.

## 5. Aparcadoiros:

*Se construirán, por lo menos 1 plaza de aparcadoiro por vivienda (o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en aquellas partes del edificio no destinadas a uso residencial).*

*En casos excepcionales (cuando no se puedan cumplir en condiciones normales las exigencias de aparcadoiros dentro de la parcela) se permitirá la construcción de sotos para garaxe bajo espacios públicos mediante concesión de la administración titular de los terrenos, tal y como se establece en el apartado de hondo edificable.*

*En el caso justificado de que sea imposible conseguir semejante ratelo de aparcadoiros (y siempre que no se pueda conseguir tampoco la solución excepcional indicada en el párrafo anterior), se podrán conseguir ratelos inferiores, llegando incluso a no construir ninguna plaza de aparcadoiro si las condiciones xeométricas de la parcela el imposibilitan en condiciones normales o asumibles de coste por cada plaza de aparcadoiro. Estas circunstancias excepcionales deberán justificarse detalladamente en los proyectos de la edificación de que se trate, y serán comprobados específicamente polos servicios técnicos municipales.*

### 6.2.4. ORDENANZA 3 DE CONSERVACIÓN DEL APROVECHAMIENTO (QUE).

#### 1. Definición y ámbito.

1. *Corresponde la áreas de suelo urbano consolidado donde se considera concluido/concluido el proceso de ordenación o gestión urbanística al amparo de planeamientos anteriores, o incluso se ha materializado totalmente o en su mayor parte el proceso de construcción física y de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se considera agotado (y por tanto conforma un techo que no se pode sobrepasar) el aprovechamiento urbanístico que hubo tramitado o materializado en su momento. Se entiende que estas zonas no son incluíbles directamente en las Ordenanzas del IOP, porque las condiciones reales de la ordenación o de las edificaciones materializadas tienen parámetros difícilmente adaptables la unas ordenanzas xenéricas como las que establece el presente IOP.*

2. *Su configuración urbanística corresponde la polígonos o unidades delimitadas o tramitadas y xestionadas al amparo de planeamientos anteriores, y en el caso de edificaciones ya materializadas, pode corresponder a ámbitos o zonas, conjuntos de edificios o edificaciones unitarias, y su tipoloxía edificatoria se corresponde xeralmente con la de edificación aislada o en bloques abiertos, actuaciones residenciais de ordenación conjunta que conforman piezas morfolóxicas autónomas y características en la estructura urbana.*

#### 2. Sistema de ordenación.

*Se trata en todos los casos del mantenimiento de la ordenación (existente o aprobada), pero y establécensedos sistemas o grados de ordenación (que se reflejan nos planos para cada zona como según dígito de la clave grafada, después del nº de ordenanza), en función de las razones que indujeron a conservar la colmatación o adquisición del aprovechamiento:*



- Colmatación o adquisición por gestión (X), cuando se ha rematado el proceso de tramitación urbanística que correspondiera y aun no está materializada toda la edificación prevista.
- Colmatación o adquisición por edificación (Y), cuando ya están materializada toda la edificación prevista.

### **3. Parámetros y condiciones de ordenación.**

Se establecen parámetros diferenciados para cada grado:

#### **Grado X (gestión).**

El aprovechamiento a materializar o completar regulara por lo que se determina en els instrumentos de gestión aprobados en su momento (considéranse la estos efectos como tales instrumentos los Estudios de Detalle, la delimitación de polígonos, los proyectos de equidistribución, reparcelamento o de regularización de terrenos, y en su caso los proyectos de urbanización, mas también al planeamento de desarrollo del PXOM anulado de 1998 que ya estuviera aprobado y ejecutado –en concreto el P.P. del Centro de Servicios del Transporte–), que se consideran la esos efectos incluidos o incorporados al presente IOP, y el IOP, su vez ratifica las condiciones urbanísticas que dieron pie a los citados instrumentos, basándose en la condición urbanística actual y regrada de los citados terrenos o zonas como suelo urbano consolidado, donde podrán quedar pendientes algunos finales de la urbanización de escasa entidad, pero deberán estar ya cedidos al Ayuntamiento todos los espacios de dominio y uso público previstos. El IOP podrá efectuar pequeños ajustes en la ordenación derivada de los citados instrumentos para encajar mejor estas zonas en la ordenación global (en estos casos si grafitarán nos planos de ordenación del IOP los parámetros de ordenación que se estimen precisos para definir esos ajustes), y la estos efectos, en las parcelas lucrativas del P.P. del Centro de Servicios del Transporte se considerarán también comel usos permitidos los establecidos como tais en la ordenanza 4 industrial.

La materialización del aprovechamiento pendiente de completar regulara pellas condiciones volumétricas y tipolóxicas o parcelarias que nos citados instrumentos se establecieran, apoyándose en caso necesario (dudas o lagunas para determinados parámetros) en las ordenanzas similares que el presente IOP establece.

Las edificaciones ya existentes en estos ámbitos le serán de aplicación las condiciones del grado Y siguiente.

#### **Grado Y (edificación).**

Se permite la conservación del volumen y aprovechamiento con el que habían obtenido licencia las citadas edificaciones, y habrán de mantenerse las características de su ordenación urbanística, manteniéndose la tipoloxía edificatoria existente.

Con carácter general, excepto indicación expresa nos Planos de Ordenación, se mantendrán las edificabilidades existentes (a los efectos de certificar las condiciones existentes de estas zonas o edificaciones se tomarán las condiciones volumétricas que se reflejan en la cartografía del presente IOP que se llegue a aprobar definitivamente), permitiéndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración que no impliquen modificación del carácter unitario del conjunto.

Las intervenciones que puedan afectar al conjunto o partes autónomas (bloques, fieiras, etc.) deberán preverse en proyecto unitario aunque su ejecución no sea simultánea.

Las edificaciones de uso característico Terciario-Hosteleiro calificadas con la presente ordenanza mantendrán su uso.

### **4. Usos.**

En el caso del grado X, de existir instrumentos de gestión aprobados con usos establecidos o detallados, estos se regularán por esa distribución de los usos, asimilándose en caso necesario la estructura de usos del presente IOP por similitude, para su regulación normativa. En caso de que esos instrumentos no establezcan usos, o en caso de que se trate sólo de edificaciones (grado Y) los usos se establecerán de la siguiente manera:

- Se definirá con carácter previo a tipoloxía edificatoria (ordenanza) la que pertenece el edificio o conjunto de ellos en el que se pretenda aplicar el presente apartado (o la más asimilable de entre las que establece la presente Normativa).
- Una vez determinada a tipoloxía, se permitirán los usos, clases y categorías que se establezcan en la presente normativa para la tipoloxía edificatoria (ordenanza) la que pertenezca el edificio o la zona concreta objeto de la presente ordenanza.



### 6.2.5. ORDENANZA 4 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI).

#### 1. Definición y ámbito.

Comprende esta ordenanza aquellas zonas de usos industriales consolidados o a medio consolidar, segundo trazados coherentes con el modelo ya definido de zonas de usos industriales y situados al lado de zonas ordenadas con tipologías análogas, para compensar los déficits de suelo dedicado a estos usos. También se establece esta ordenanza en las zonas de usos de este tipo consolidadas en los núcleos de población preferentemente residenciales, en las que se establecen medidas concretas de compatibilidad y minoración de impactos para el mantenimiento o ampliación de las actividades. También se utilizará como referencia, si es el caso, para las ordenanzas de los planeamientos que concreten la ordenación detallada en desarrollo del IOP.

#### 2. Sistema de ordenación.

La ordenación establecerá mediante una tipología básica de edificación en parcela aislada o arrimada a la parcela como máximo.

Se establecen dos grados de ordenación, en función de las características aplicables que demandan una diferente regulación normativa:

- **Grado básico**, en la mayor parte de los ámbitos que no precisan condiciones específicas no reguladas en la ordenanza general, que se refleja en los planos solo con el dígito del nº de ordenanza (4).
- **Grado de cautela patrimonial**, en los ámbitos vecinos con Planes Especiales de Protección en que los incidentes por esta circunstancia obligan a establecer condiciones complementarias, que se refleja en los planos con el dígito del nº de ordenanza seguido del dígito del grado (4.P). En este grado, además de las condiciones que se establecen para el grado básico en los puntos siguientes (3 a 6), serán de aplicación como condicionante aquellas más restrictivas que se establecen en el punto 7 de la presente ordenanza.

#### 3. Parámetros de edificación.

##### Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima a efectos de edificación y parcelamiento de 500 m<sup>2</sup>.

##### - Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta, una vez excluidas/exclusas las cesiones para dotaciones y viario.

##### - Frente mínima de la parcela.

Se establece una dimensión de 12 metros.

##### - Ocupación.

La ocupación máxima sobre la superficie neta de cada parcela, será del 75 %.

##### - Alturas máximas. Número de plantas.

- a) La altura máxima sobre rasante (AMR) de los edificios se sitúa en los 8 m., debiéndose verificar también que no supere la mitad de la distancia entre las edificaciones contrarias en esa zona de la calle. Tirando por lo alto de esta altura sólo se podrán inzar las construcciones técnicamente especiales y las construcciones emblemáticas (debidamente justificadas en ambos casos), sin que en ningún supuesto se puedan superar los 20 metros.
- b) La altura máxima en el punto más desfavorable (AMP) se fija en 10 metros.
- c) El número máximo de plantas será lo de 2, excepto manifestación en contrario en las ordenanzas específicas. La altura libre de cada planta tendrá un mínimo de 3 m. excepto en el caso del uso de vivienda que se fija en 2,50 m.

**- Alineaciones y rasantes.**

Se definen nos planos de ordenación.

**- Recuados.****la) Verbo de alineaciones.**

- Para las parcelas con una superficie  $\leq 500 \text{ m}^2$  no se exigirá recuado.
- Para las parcelas  $> 500$  y  $2.500 \leq \text{m}^2$ , el recuado mínimo verbo de la alineación será de 3 metros.
- Para las parcelas  $> 2.500 \text{ m}^2$  el recuado sobre alineación será, como mínimo de 5 metros.

**b) Verbo de los vecinos.**

Será de 4 metros, en todos los casos, excepto que se arrime.

**c) Verbo de la línea de fondo.**

Será de 3 metros en todos los casos.

**- Condiciones de arrimado.**

- Se permitirá el arrimado de edificaciones a los vecinos laterais entre dos contiguas (solo para usos industriales en ambas parcelas, pues en suelos de los núcleos existentes no se permitirán nuevos acaroamentos la parcelas que tengan otros usos), para lo cual deberá haber acuerdo entre ambos propietarios, que se documentará publicamente merced a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las dos fincas, siendo preceptiva la presentación del proyecto de los dos edificios en el Ayuntamiento.
- No se permiten arrimados por la linde de fondo.
- En cualquiera de las edificaciones arrimadas, la diferencia de las líneas de edificación de fachada de cada dos edificios no podrán pasar de los 4 metros; la diferencia de altura de ambos no deberá sobrepasar tampoco los 4 metros. Por la alineación de fondo no se establecen diferencias mínimas entre renglones de edificación trasera de los edificios contiguos. En todos los casos se deberán tratar los paramentos medianeiros vistos cómo fachada.

**- Espacio de seguridad perante los incendios.**

Cuando el posible arrimado se produce en un lateral, deberá ficar siempre un paso entre cada edificio y el vecino lateral de, por lo menos, 4 metros de ancho, doadamente accesible a vehículos contra incendios. El dicho acceso es compatible con el de la circulación interior de vehículos normales.

**- Condiciones estéticas.**

- **Composición.** La composición de los edificios industriales, incluyendo la de sus fachadas es libre. En cualquiera caso se recomienda el seguimiento de los siguientes criterios.

1. La utilización de iluminación y ventilación natural fronte de la artificial. En este sentido se juzga como necesaria la utilización racional de ritmos y secuencias en la composición de los huecos para esta función.
2. El diseño de plantas de carácter regular, siempre que la parcela no lo detenga.
3. La utilización de cubiertas inclinadas, siempre que no se vayan a utilizar las cubiertas planas como espacio productivo (terrazas como lugar de secado o semejantes).

Se cuidará especialmente el diseño de nuevas edificaciones (o la modificación de las existentes) cuando se trate de instalaciones insertadas en las zonas residenciales de los núcleos existentes.

- **Materiales.** Los paramentos exteriores podrán ser de cualquiera material normal de los existentes en el mercado, excepto aquellos que no se previeron específicamente para quedar vistos (ladrillos, bloques de cemento o cualquier otro material de esa condición). Se recomienda la utilización de materiales de probada eficacia constructiva como la piedra -en cualquiera de sus fábricas- el formigón visto -siempre que tenga un acabado de calidad-, las diferentes fábricas de ladrillo -que se tendrá

que enfuscar y pintar-, el formigón prefabricado de calidad, etc.; permitiéndose la combinación de varios materiales siempre que la misma responda a criterios de racionalidad.

En las carpinterías exteriores se podrá utilizar cualquiera de los materiales existentes en el mercado, siempre que tengan un acabado digno. Se recomienda: la madera pintada, las carpinterías metálicas (hierro, aluminio, etc), o de formigón prefabricado igual pintadas, lacadas o coreadas por procedimientos semejantes, las carpinterías de PVC, etc.

#### ▪ **Cierres de parcela y vexetación.**

Será obligada a plantación de una fieira de árboles en el espacio interior del recuado de fachada cuando este recuado venga obligado por las ordenanzas. El ritmo de la dicha plantación sólo se interrumpirá en los pasos de entrada a las parcelas.

En el caso de las parcelas donde sean obligados recuados, los cierres de las mismas que dan a los viarios y zonas públicas serán obrigatorios. Su composición es libre y los materiales se utilizarán conforme al dispuesto sobre del particular en el presente IOP. Cuando se construyan con materiales compactos (piedra, ladrillo, formigón visto, prefabricados de acabado visto, etc.) tendrán que tener una altura mínima de 1,20 mts. y una máxima de 2 mts. En caso de que se utilice en el cierre menos altura de 1,8 mts. deberá completarse el cierre con enreixado, paneis de reixa y golpea o sólo golpea, incluso una altura mínima de 1,80 mts. Esta será también la mínima altura permitida se se utiliza golpea o enreixado, como elemento de cierre en su totalidad. En el caso de utilización sólo de golpea metálica los cierres deberán tener pies de fábrica rematados, murete de como mínimo, 30 cms., siendo también obrigatorio en este caso, la formación de un cierre vexetal (sebe) por el interior del cierre de este tipo.

Para la tramitación de autorización de cada instalación industrial, será preciso que el proyecto construtivo recoja el proyecto de axardinamento con expresión de los elementos previstos (hierba, vexetación arbustiva, o cualquier otra vexetación empleada) y su disposición en la parcela.

También deberán recoger los proyectos toda la superficie que corresponde al vecino exterior de la parcela, así como las obras de reparación de aceras, pasos y viarios en los que se prevea su posible deterioro y, consecuentemente, que en cuyo caso se deberán reponer o reparar, después de rematadas las obras.

Los vecinos laterais y de fondo tendrán que se cerrar también obrigatoriamente. En el caso de parcelas con edificacións entre medianeiras el cierre lateral abarcará, loxicamente, las partes de la linde no ocupadas por la edificación. Los cierres tendrán, por lo menos 1,8 metros de altura y su diseño será libre.

#### **4. Usos.**

Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:

**RESIDENCIAL.** Categoría 1ª (1 por parcela como máximo<sup>4</sup>).

**HOTELEIRO.** Categorías 1ª y 2ª.

**TERCIARIO GENERAL:**

- **Comercio.** Categorías todas<sup>5</sup>, en cualquier grupo.

- **Oficinas.** Categoría única (5ª).

- **Recreativo y Reunión.** Categorías 6ª, 8ª y 9ª.

**INDUSTRIAL.** Categorías todas<sup>6</sup>. Situaciones Y y F.

**DOTACIONAL:**

- **Educación.** Categorías 1ª y 2ª.

- **Sociocultural.** Categorías 3ª y 4ª.

- **Asistencial.** Categorías 5ª y 6ª.

<sup>4</sup> Se admiten las viviendas existentes antes de la aprobación definitiva del IOP, pero sólo se permitirá nueva vivienda en el caso en que este vinculada la una actividad en la misma parcela.

<sup>5</sup> En caso de que el ámbito de la presente ordenanza esté situado dentro de la delimitación de núcleos de uso predominantemente residencial no se admitirá a 1ª categoría ni el grupo D.

<sup>6</sup> En caso de que el ámbito de la presente ordenanza esté situada dentro de la delimitación de núcleos de uso predominante residencial no se admitirá a 4ª categoría.



- **Sanitario.** Categorías 7ª y 9ª.
- **Deportivo.** Categorías 10ª, 11ª, y 12ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Religioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categorías 15ª y 16ª.
- **Servicios Públicos.** Categorías 18ª, 19ª, 20ª, 21ª y 22ª.

GARAXE-APARCADOIRO. Todas las categorías.

ESPACIOS LIBRES. Todas las categorías.

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS. Categoría única

TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN:

- **Red Viaria.** Todas las categorías.
- **Servicios Públicos.** Categorías 5ª, 6ª y 7ª.
- **Centros Básicos.** Categoría única (8ª).

*En el caso de usos existentes antes de la aprobación del IOP que no se ajusten enteiramente a las condiciones de uso que en esta ordenanza se establecen, no se permitirá aumentar la edificabilidad o la intensidad de ese uso (excepto que se establezcan las medidas correctoras necesarias para adaptar ese uso a las condiciones esixibles en las zonas limítrofes y la legislación en vigor).*

*En el caso de usos industriales existentes antes de la aprobación del IOP en zonas residenciais no se permitirá con carácter general aumentar la edificabilidad o la intensidad de ese uso (excepto que se establezcan las medidas correctoras necesarias para adaptar ese uso a las condiciones esixibles en las zonas limítrofes y la legislación en vigor).*

*Tampoco se permitirá el establecimiento de nuevos usos que incumbran las condiciones de uso establecidas en el presente apartado.*

#### **5. Aparcadoiros:**

*Se construirá, por lo menos 1 plaza de aparcadoiro por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de edificación para otros usos.*

#### **6. Otras condiciones.**

*Las industrias existentes se podrán considerar como dentro de ordenación siempre y cuando cumplan con todos los requisitos exigidos en la reglamentación sobre impacto ambiental en aquellas actividades que puedan ser molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y que deban someterse a procedimientos específicos de control o autorización, sobre todo cuando se sitúen en las cercanías de edificios o zonas de uso residencial.*

*Las construcciones de tipo productivo existentes al lado de elementos catalogados o protegidos (principalmente en los balnearios y en las plantas históricas de embotellado de agua) no podrán aumentar su configuración volumétrica existente a la aprobación definitiva del IOP en un contorno de 20 m. de los citados elementos catalogados, y por el contrario, podrán reajustar a la baja ese volumen para armonizar mejor con esos elementos. En todo caso, cualquier actuación en el contorno de protección diaras elementos deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Cultura y Turismo.*

#### **7. Condiciones complementarias en el grado P.**

*Las actividades existentes en estos ámbitos se podrán mantener en las condiciones actuales, pero en el rato de proceder la reforma o ampliación de las mismas, en el caso de encontrarse en ámbitos de protección de elementos de Catálogo o en los ámbitos de cautela que puedan establecer los Planes Especiales de Protección vecinas, esas actuaciones deberán ser previamente autorizadas por la Consejería de Cultura y Turismo.*

*En caso de que los citados Planes Especiales de Protección vecinas establecieran condiciones de contorno que afecten la estos ámbitos, toda actuación que se desarrolle en ellos, deberá adaptarse la esas condiciones, una vez entrados en vigor los citados PEPRI.*

*Se deberán tener en cuenta también (en caso de que sean de aplicación) las cautelas del apartado 6 anterior a respeto de las construcciones de tipo productivo existentes al lado de elementos catalogados o protegidos.*

*En cualquiera caso estarán totalmente prohibidas las ampliaciones constructivas que se pretendan situar la menos de 10 m. de la delimitación de los PEPRI o de los elementos catalogados, debiendo concentrar en ese espacio próximo la estos dos elementos citados (delimitación de los PEPRI y elementos catalogados) los espacios vacíos no construidos de las nuevas actividades o construcciones a realizar, y debiendo situar en esos espacios elementos naturales de barrera (como vexetación o arborado) que limiten las posibles aficiones de esas actividades o construcciones sobre esos elementos citados.*

*Estos elementos naturales de barrera también se deberán situar en el espacio existente entre las construcciones productivas actuales y esos elementos citados (por lo menos en el rato de proceder la reforma o ampliación de las mismas).*

*En caso de que ya existan edificacións de uso industrial a menos de 3 m. de los elementos catalogados de uso no industrial, recogiera como prioridade la paulatina transformación, a cara descubierta su eliminación y recuperación del resío del elemento cultural, de la nave trasera existente y que toca físicamente con el edificio del manancial. En el caso concreto de Cabreiroá, sería prioritario que antes de cualquier obra de ampliación o nueva planta se había contemplado la adaptación del volumen más acercado al edificio histórico del manancial para la recuperación del citado resío del elemento cultural.*

*En el caso concreto de Fontenova no se podrá ampliar la nave existente, sin una previa propuesta de avance y harmonización del edificio existente con el elemento cultural, y alejando la posible ampliación del edificio histórico.*

#### 6.2.6. ORDENANZA 5, DE EDIFICACIÓN SEMIINTENSIVA (ERES).

##### **1. Definición y ámbito.**

*Comprende esta Ordenanza piezas del suelo urbano que, estructuradas en base a la superposición de vías de jerarquía supralocal sobre del nuevo viario o, en casos, sobre del rústico de origen, han servido de apoyo a tipoloxías mezcladas de edificación entre medianeiras arrimadas y exentas que no consiguen a definir cuarteirón claro, o bien se sitúan en zonas de borde del suelo urbano cómo transición la otras clases de suelo. También se utilizará como referencia, si es el caso, para las ordenanzas de los planeamientos que concreten la ordenación detallada en desarrollo del IOP.*

##### **2. Sistema de ordenación.**

*Se fija un sistema mixto de ordenación, permitiéndose tanto la edificación arrimada o apoyada en medianeira como la edificación exenta, de acuerdo con las características de la parcela de que se trate y de las vecinas.*

##### **3. Parámetros de edificación.**

###### **- Alineaciones y rasantes:**

*Las definidas nos planos de ordenación.*

###### **- Edificabilidad.**

*La edificabilidad máxima que se podrá conseguir en una parcela será la que le correspondería la un bloque edificatorio teórico que ocupe todo el frente de la parcela al viario que le da acceso con 14 m. de fondo en todas las plantas y con el nº de plantas máximo que se establezca nos planos de ordenación (o en la ordenanza en su defecto) en esa zona.*

*En caso de que se reflejen nos planos las alineaciones interiores y exteriores de la edificación, a edificabilidade asignable será la que resulte dieras volúmenes edificables máximos grafitados.*

*En el caso de parcelas que den frente a viarios con aliñamentos oficiales de ancho inferior a 4 m. se considerará que se trata de viarios peonís en los que no se permite la edificación, por lo menos con frente a ese viario (excepto que se reflejen nos planos las alineaciones interiores y exteriores de la edificación, pues en cuyo caso a edificabilidade asignable será la que resulte dieras volúmenes edificables máximos grafitados en esa posición concreta). Cuando no se pueda cumplir esa salvedade anterior, en esos casos se podrá también ampliar el viario existente redactando y aprobando un Estudio de Detalle, que mediante cesión de terrenos de la parcela en la que se pretenda edificar (no se podrán afectar otras parcelas distintas, a no ser que se presenten documentos de aceptación y compromisos de cesión de los propietarios) permita conseguir un ancho viario de 5 m., hasta enlazar esa parcela con el viario existente que ya disponga de ese ancho. Las obras accesorias de urbanización que se deban atacar para la obtención de la licencia en este caso deben venir recogidas y valoradas en el proyecto de ejecución (o en un proyecto de urbanización se son de mayor entidad), y unar el compromiso de cesión de los terrenos correspondientes y un aval polo importe de las obras, tal y como se recoge en el Art.11 del Anexo Normativo de la presente normativa.*

**- Línea de edificación exterior:**

Coincidirá con la alineación, excepto en el caso de edificaciones exentas que podrán recuarse respecto de la alineación. En caso de que se opte por el recuado, este no será inferior a 4 metros verbo de la alineación, teniendo el espacio comprendido entre la alineación y la línea de edificación adoptada, el carácter de verde personal.

**- Hondo edificable:**

Excepto que figure otro nos planos de ordenación se fija con carácter general en 14 metros, en iguales condiciones que la Ordenanza 1. En el caso de edificación exenta, este fondo podrá aumentar manteniendo siempre la edificabilidad de la teórica solución entre medianeiras, incluso un máximo de 18 metros (esta opción de aumentar el fondo sólo será posible cuando no se hicie hondos gráficos nos planos de ordenación, pues en este caso ese fondo establecido en el plano será obligado). En el caso de tener que arrimarse la un suelo de los laterais por imposición del apartado de arrimado, se podrá conseguir también el fondo máximo de 18 m. en las condiciones del párrafo anterior, pero recuándose de los vecinos laterais en el hondo que sobrepase de los 14 m. (excepto que la medianeira existente en ese lateral sobrepase de ese hondo de 14 m., en cuyo caso –y sin sobrepasar de los 18 m. máximos- se podrá acaroaire también a la esa medianeira), y sin crear nuevas medianeiras.

En cualquiera caso, la edificación no podrá conseguir a linde opuesta a la de la alineación, recuándose de aquella, por lo menos, 3 metros. No se permitirá la creación de paredes ciegas o medianeiras en la linde posterior.

No se podrán prever plantas bajas con fondos distintos de las altas.

Además se deberá garantizar que no se edifique ni sobre rasante ni en el subsolo de la parcela en una superficie equivalente al 20% de su superficie total, para permitir la recarga natural del terreno por las aguas pluviais, por lo tanto esa superficie mínima deberá disponer de pavimento altamente permeable, siendo preferible su tratamiento con tierra vexetal o pavimentos granulares filtrantes.

**- Altura máxima sobre la rasante de la edificación (AMR):**

Se establece concretamente nos planos (se indica a continuación de la ordenanza aplicable, separada por un guión e incluye ya la planta baja en ese numero), pero en caso de que esta no se señale, será como máximo de 3 plantas (PB + 2 altas) correspondiéndole, también como máximo la altura en metros fijada para ese número de plantas en las Ordenanzas Generales de Volumen.

En los casos excepcionales en que se pueda producir la situación definida en el artículo 4.7.8.3 de la presente normativa se podrán aplicar esas condiciones excepcionales en las zonas de contacto con esas medianeiras existentes (solo en caso de que se pueda acaroaire la esa linde).

**- Altura máxima en el punto más desfavorable (AMP):**

No podrá sobrepasar más de 1,2 m. la fijada cómo máxima para el número de plantas permitidas.

**- Arrimado.**

Con el objetivo de tapar las medianeiras existentes, cuando se pretenda edificar de nueva planta, será obligado arrimar lo(s) lateral(ies) cuando ya exista una edificación arrimada en alguno (o en los dos) lindes laterais. Neste caso a nueva edificación deberá arrimarse a la s medianeiras existentes, resolviendo -en su caso, y dentro de la parcela- las posibles diferencias de recuado entre las eres respecto de la vía, sin sobrepasar las alineaciones u hondos edificables establecidos en el IOP, sin crear nuevas medianeiras y cumpliendo el resto dlas condiciones de posición que esta ordenanza establece. Si para adaptarse las condiciones citadas quedaran partes de las medianeiras vecinas sin cubrir, se deberán tratar con acabados de fachada las partes de ellas que puedan quedar vistas.

Si no existen edificaciones arrimadas en ninguno de los laterais, la edificación deberá ser exenta en ese/s lado/s concreto/s, manteniendo el recuado que en esta ordenanza se establece. Existe también la posibilidad en este caso de arrimar al lateral, siempre y cuando se acuerde así entre los propietarios limítrofes, pero de cualquier manera, esta condición deberá inscribirse en el registro de la propiedad para ambas parcelas, y se deberá presentar la certificación rexistral correspondiente en el momento de solicitar la licencia de edificación, obligándose ambos propietarios a no dejar medianeiras a la vista, una vez edificadas las dos parcelas. Cuando se produzcan este tipo de acuerdos sólo podrá arrimarse por un lateral de cada parcela, deixando el otro lateral obrigatoriaamente libre y recuado, excepto en caso de que alguna de las parcelas tenga una anchura inferior a 10 m. y no

proceda de segregacións posteriores a la aprobación definitiva del presente IOP (es decir, en las parcelas de menos de 10 m. de ancho podrá arrimarse por los 2 laterais pero consiguiendo los acuerdos aquí indicados con los respectivos vecinos).

**- Recuados laterais:**

Los arrimados mínimos verbo de los vecinos laterais para la edificación exenta o arrimada (en el lado libre) serán de 2/5 de la altura de la nueva edificación, no pudiendo, en cualquiera caso ser menores. La edificación exenta o arrimada resultante de los recuados tendrá fachada y como tal se tratará en todo su perímetro.

Las distancias establecidas cómo recuados mínimos no podrán ser sobrepasadas por ningún elemento de la edificación (vuelos, aleiros, soportales, etc.).

Como ya hemos indicado, en parcelas con alguna medianeira en las parcelas laterais vecinas, dentro del fondo edificatorio permitido por la ordenanza, se obligará a tapar esas medianeiras existentes cuando se pretenda edificar de nueva planta.

**- Parcela mínima.**

Será de 160 m<sup>2</sup>, pudiendo ser menor se ya están edificadas las parcelas vecinas, debiéndose anexionar la otras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificadas.

**- Frente mínimo de la parcela.**

Será de 10 metros. Cuando se trate de uno soaire entre medianeiras consolidadas, se permitirá la construcción siempre que el frente  $\geq 4$  m.

**- Hondo mínimo de parcela:**

No se podrán edificar las parcelas (o las zonas de las parcelas) con un hondo inferior a 10 m. respecto de la alineación oficial señalada en el IOP. En estos casos se deberá actuar conjuntamente con la/s parcela/s trasera/s (caso de que sólo esté en esta situación una parte de la parcela podrá edificarse en el resto de ella, siempre que esa parte consiga un ancho superior a 10 m.).

**- Vuelos:**

Se pueden construir vuelos sobre de la alineación, siempre que sean los permitidos por la ordenanza general.

El ancho máximo de los vuelos no podrá sobrepasar de 1 metro.

No se autorizarán los vuelos en el caso de las edificaciones que se recúen por su condición de exentas.

**- Chafrás:**

Igual que en la Ordenanza nº 1.

**4. Condiciones de uso.**

Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

TERCIARIO GENERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **Oficinas.** Categoría única (5ª).

- **Recreativo y Reunión.** Categorías 6ª, 8ª y 9ª.

INDUSTRIAL:

- Categoría 1ª y 2ª situaciones La y B.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª y 2ª.



- **Sociocultural.** Categorías 3ª y 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª y 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª y 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Religioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categorías 15ª y 16ª. Se admiten excepcionalmente los de Categoría 17ª ya existentes.
- **Servicios Públicos.** Categorías 20ª y 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª y 2ª.

ESPACIOS LIBRES. Todas las categorías.

TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN:

- **Red Viaria.** Todas las categorías.
- **Servicios Públicos.** Categoría 7ª.

## 5. Aparcadoiros.

Será obrigatoria la previsión de 1,5 plazas de garaxe por vivienda en las edificacións destinadas la vivienda colectiva y 2 en las de vivienda unifamiliar. Para el resto de los usos se estará a la regulación específica.

## 6. Condiciones especiales para edificacións existentes.

En el caso de edificacións existentes a la aprobación del presente IOP (y construidas al amparo de la licencia correspondiente) que no cumplan todas las condiciones que en esta ordenanza se establecen (excepto que el incumplimento se deba la edificacións que invaden tanto el viario público como equipamientos o espacios libres que señalan las alineaciones), y siempre que no tengan agotada la edificabilidad máxima que permite la ordenanza, podrán realizar ampliaciones que cumpliendo todos los parámetros de la presente ordenanza permitan llegar incluso ese máximo edificable (siempre que se cumplan el resto de condiciones especificadas en el apartado 3.4 para las edificacións situadas fuera de ordenación).

### 6.2.7. ORDENANZA 6 DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EE).

#### 1. Definición, ámbito y clasificación.

Comprende esta ordenanza las zonas de mayor esponxamento de la villa y de los núcleos urbanos en las que se da, básicamente, el uso dy vivienda unifamiliar, exenta o arrimada, sobre del viario de relación existente, o aquel que se prevé en el planeamento para la conformación de una remodelación análoga de en medio urbano que rodea a las zonas de edificación intensiva más densa. También se utilizará como referencia, si es el caso, para las ordenanzas de los planeamientos que concreten la ordenación detallada en desarrollo del IOP.

#### 2. Sistema de ordenación.

La edificación será exenta, apareada o arrimada (en los dos últimos casos, merced a proyecto conjunto) segundo el grado de ordenación permitido (que se establece nos planos para cada zona como según dígito de la clave grafada, después del nº de ordenanza y antes del nº de plantas); y también se permitirá aquella que se pueda apoyar en medianeiras o paredes ciegas existentes, si el planeamento lo permite.

Se establecen que trel grados o intensidades de ordenación en función de las tipoloxías a implantar:

	Carácter	Tipoloxía característica	Tipoloxías admitidas
Grado 1:	Extradenso	Arrimada	exenta o apareada
Grado 2:	Denso	Apareada	exenta
Grado 3:	Normal	Exenta	
Grado 4:	Extenso	Exenta	



Complementariamente a los anteriores, puede establecerse un **Grado específico de cautela patrimonial**, en los ámbitos limítrofes con elementos catalogados muy singulares en que los incidentes por esta circunstancia obligan a establecer condiciones complementarias, que se refleja nos planos con el dígito del nº de ordenanza y grado seguido del dígito P (6.3P). En este grado específico, además del resto de las condiciones que se establecen, serán de aplicación como condicionante aquellas máies restrictivas que se establecen en el punto 6 de la presente ordenanza.

### 3. Parámetros de la edificación:

#### - Alineaciones y rasantes con carácter general.

Las definidas nos planos de ordenación, excepto las alineaciones en el caso de edificaciones arrimadas en un número superior a 3, que se regulan en el parágrafo siguiente.

En el caso de parcelas que den frente a viarios con alineamientos oficiales de ancho inferior a 4 m. se considerará que se trata de viarios peonís en los que no se permite la edificación, por lo menos con frente a ese viario. En esos casos se podrá ampliar el viario existente redactando y aprobando un Estudio de Detalle, que mediante cesión de terrenos de la parcela en la que se pretenda edificar (no se podrán afectar otras parcelas distintas, a no ser que se presenten documentos de aceptación y compromisos de cesión de los propietarios) permita conseguir un ancho viario superior a 5 m., hasta enlazar esa parcela con el viario existente que ya disponga de ese ancho. Las obras accesorias de urbanización que se deban atacar para la obtención de la licencia en este caso deben venir recogidas y valoradas en el proyecto de ejecución (o en un proyecto de urbanización se son de mayor entidad), y aunar el compromiso de cesión de los terrenos correspondientes y un aval polo importe de las obras, tal y como se recoge en el Art.11 del Anexo Normativo de la presente normativa.

#### - Alineaciones en las edificaciones arrimadas.

Con carácter general, la introducción en una parcela de viviendas arrimadas en número superior a 3 implica la dotación de un viario de servicio para acceso a las mismas, y situado a mayores por la espalda de la alineación del viario principal con el objeto de no obstaculizar el tránsito rodado en el viario a lo que dan frente.

En las ordenaciones pormenorizadas de las Áreas de Reparto, se permitirá prescindir de este viario de servicio siempre y cuando las viviendas arrimadas den frente a viarios interiores de la ordenación no considerados como estructurantes. En ningún caso, por lo tanto, se dispondrán viviendas arrimadas con frente a las vías principales de la ordenación, sin viario de servicio intermedio.

Se hace la siguiente distinción:

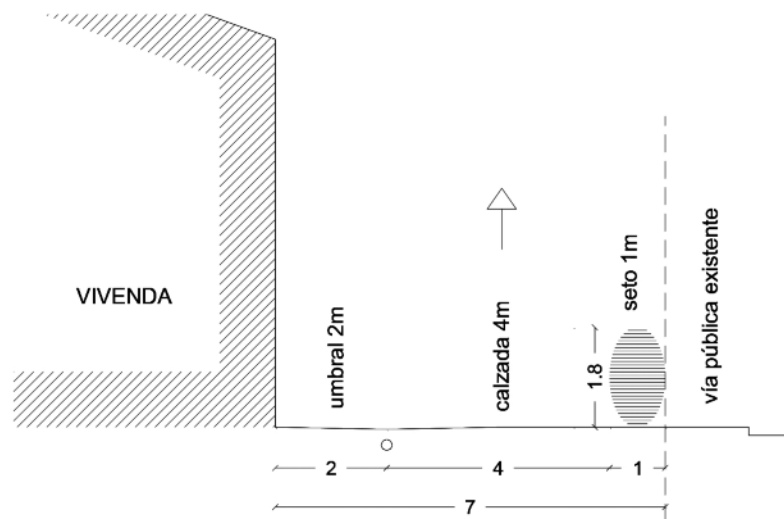
Vía interior: Vía que esencialmente dé servicio exclusivo interno al área ordenada.

Vía principal: Vía de contorno de la La.R. que conecta o comunica el área ordenada con otras Áreas o partes de la Villa, o viario interior previsto en el IOP con un ancho superior a 14 m..

Las vías de servicio deberán adoptar las siguientes disposiciones mínimas:

- Tendrá dos puntos de contacto con la vía pública existente (entrada y salida diferenciadas) para uno incluso frente de viario entre intersecciones perpendiculares la él o dentro de la parcela o de la La.R. de la que se trate.

- Ancho mínimo de vía de servicio: 7 m. segundo el siguiente esquema:



Las dimensiones indicadas son dimensiones mínimas.

La titularidad de las vías de servicio puede ser pública o personal, debiéndose aclarar este extremo en el instrumento que desarrolle la ordenación detallada, o en su defecto en el instrumento de equidistribución (cuando sea este necesario).

#### - Cierres de parcela:

Los cierres de parcela se regulan para las ordenanzas de edificación aislada en el punto B.2 del art. 4.2.3.

#### - Situación de la edificación:

Las edificaciones exentas y apareadas podrán situarse libremente en la parcela, siempre que localicen la fachada principal dentro de la franja comprendida entre los primeros 4 a 12 (se puede llegar a 25 en el caso del grado 4) metros, medidos ortogonalmente desde la alineación. Las arrimadas, lo harán conforme se especifica más adelante, en la epígrafe: "Arrimado".

#### - Parámetros básicos dependientes del grado (parcela, edificabilidad, ocupación, frente):

Se establecen varios tipos de parámetros segundo su grado o intensidad establecida, dependiendo de su situación en la ciudad y del tipo de edificación que se pueda construir en ella.

	Tipología característica	Parcela nieta mínima (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)	Frente mínimo (m)
Grado 1:	Arrimada	180	0,8	70	6 <sup>7</sup>
Grado 2:	Apareada	300	0,5	50	9
Grado 3:	Exenta	600	0,4	40	12
Grado 4:	Exenta	1.200	0,2	20	15

En caso de que en las zonas con los grados 1 o 2 se opte por tipologías menos densas (exenta o apareada en el grado 1 o exenta en el grado 2), deberán aplicarse en esos casos las condiciones de parcela, frente y ocupación de esas nuevas tipologías aplicadas, segundo las tipologías características respectivas del cuadro anterior.

En caso de que se procediera a la reestructuración de una edificación tradicional existente en la parcela, se podrá conservar la dicha edificabilidad aunque se supere a aquí establecida, siempre y cuando no se desvirtúen los valores inherentes a la vieja edificación.

A los efectos de la edificabilidad, computarán tanto la edificación principal como las complementarias que superen los 30 m<sup>2</sup> en planta o de menor superficie se consiguen alturas superiores a los 3 metros. En cualquiera caso, estas edificaciones auxiliar computarán a efectos de ocupación de la parcela.

<sup>7</sup> En las parcelas extremas de cada grupo se aplicarán a estos efectos las condiciones de tipología apareada.

*A las parcelas resultantes de los parcelamentos urbanísticos aprobados polo Ayuntamiento con anterioridade a la aprobación inicial del IOP podrán mantener las condiciones de forma aprobadas, y no les serán de aplicación las condiciones de parcela ni la edificabilidad establecida de modo general, siempre que la edificación bruta general aplicada al conjunto de la parcela madre no sobrepase de la aquí fijada en cada caso. Esta misma condición será de aplicación las parcelas resultantes de la ordenación de las Áreas de Reparto cuando se vean forzadas a sobrepasar los límites establecidos por parcela con carácter general para resolver las limitaciones del ámbito a ordenar. En cualquiera caso la edificabilidad aplicada a las unidades reparceladas tendrá que ser inferior a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*A respecto del frente de parcela poderá autorizarse la edificación en aquellas parcelas con un frente menor a los establecidos en el cuadro anterior, siempre que no procedan de segregacións posteriores a la aprobación del presente IOP, se encuentren entre parcelas ya edificadas y se respete el resto de los parámetros aquí establecidos. También se exceptuarán de esa exigencia las parcelas resultantes de parcelamentos urbanísticos aprobados polo Ayuntamiento con anterioridade a la aprobación inicial del presente IOP y las resultantes de la ordenación de las Áreas de Reparto.*

*Las edificacións existentes a entrada en vigor del IOP (siempre que se ejecutaran de conformidad con las licencias concedidas en su momento a respecto a planes anteriores al presente IOP) en que el incumplimiento del IOP (a respecto del regulado en el presente apartado o en los artículos 3.4.8.1 o REF Réximy d las edificacións parcialmente incompatibles con las determinacións del planeamento.) sea solo polvor alguna o varias de las cinco características (tipoloxía característica, parcela mínima, edificabilidad, ocupación y frente) que se regulan en el presente apartado (o conxuntamente con alguna otra excepción similar que se contemple en la presente ordenanza), no se entenderán fóra de ordenación por estas circunstancias.*

#### **- Altura máxima sobre rasante (AMR).**

*Se establece concretamente nos planos (se indica a continuación de la ordenanza aplicable, separada por un guión e incluye ya la planta baja en ese numero), pero con carácter general será de dos plantas (Planta Baja + Planta Alta), sin que superen una altura de 7 metros, medidos desde la rasante de la vía a la que dé frente. En algunos casos de edificacións realizadas al amparo de ordenanzas de planeamientos anteriores se llegan a conseguir 3 plantas, pero sólo se permitirá esta altura se se gráfica de este modo nos planos de ordenación.*

#### **- Altura máxima en el punto más desfavorable (AMP).**

*Se fija en 8 metros, salvo las excepcionalidades comentadas en el apartado anterior, en los casos de 3 plantas, en las que la AMP será de 10,5 m..*

#### **- Recuados laterais y al hondo:**

*Las edificacións exentas o las arrimadas en su lado libre, recuarán de las lindes o linde lateral y del hondo de la parcela, por lo menos, 3 metros.*

*Esta distancia de recuado debe ser cumplida por la edificación en su totalidad (cuerpos volados, etc.), admitiéndose que los aleiros puedan ocupar ese espacio se cumplen las condiciones del art. 4.3.8. Con todo, se permitirá arrimar a las lindes laterais, sin perjuicio a terceros, aquellas edificacións auxiliar que no consiguen los 3 metros de altura y se sitúen exentas verbo de la edificación principal, y situadas en la parte posterior de las parcelas.*

#### **- Arrimado.**

*Se permite el arrimado de viviendas (en el caso del grado 1), siempre y cuando se ampare la solicitud de licencia con un proyecto conjunto<sup>8</sup>, y se permite lo a caroadlo (cada 2) y sólo en el caso de los grados 1 y 2, también con el deber de solicitud de licencia con proyecto conjunto.*

*En el caso de las Áreas de Reparto se fijan todas las cesións para cada una de ellas en su ficha correspondiente, sólo se había debido garantizar que la concesión de licencia para las arrimadas se realice mediante proyecto conjunto o condicionadas por un*

---

<sup>8</sup> En el caso de parcelas contiguas con arrimados, adjudicadas a propietarios distintos en Áreas de Reparto, no será precisa la redacción de un proyecto conjunto, sino que llegará con la redacción de un Estudio de Detalle que especifique las características globales de situación, forma y composición a cumplir por ese conjunto de edificacións arrimadas, que será vinculante para todas ellas.



*Y.D. previo en el caso de propietarios contiguos distintos, y que no se sobrepase para el total de la La.R. la edificabilidad máxima fijada.*

*En el supuesto de que se construyan más de 3 viviendas arrimadas será preciso un recuado mínimo sobre de la alineación, que permita la construcción de una vía de servicio para el acceso a las viviendas, en las condiciones especificadas para las alineaciones en las edificaciones arrimadas, que se recoge en esta misma ordenanza. En este caso también será obligada, la realización, antes de obtener la licencia, de un Estudio de Detalle que garantice, amén de las anteditas exigencias, una superficie de espacios libres privados  $\geq$  al de la superficie de planta de la edificación. El acceso a las viviendas arrimadas, en cualquiera caso, se tendrá que realizar con una entrada y salida únicas para todas las viviendas amparadas polo proyecto común.*

*Se establece un máximo de 6 arrimados juntos, debiéndose fraccionar en varios grupos independientes el resto de arrimados permitidos.*

#### **- Vuelos.**

*Las edificaciones podrán volar elementos permitidos sobre de la alineación con un hondo máximo de 0,6 metros, siempre que el ancho de la vía a la que dé frente tenga un ancho  $\geq$  8 mts. Cuando las edificaciones se sitúen recuadas sobre de la alineación se permitirá igual volar sobre de la planta baja, siempre que sea con vuelos ligeros, incluso un máximo de 1 metro.*

#### **- Cesións.**

*Las cesións de suelo para la urbanización (viarios, servicios) o para usos dotacionais (equipamentos, espacios libres), se realizarán de acuerdo con el expresado en las Fichas de las Áreas de Reparto y el planeamiento que recoja su ordenación detallada (IOP o Planes Especiales), segundo a ordenación gráfica de los respectivos planos de ordenación, teniéndose que xestionar conforme se disponen la este respeto en la legislación vixente y en el presente IOP.*

*Las pequeñas cesións que se puedan establecer por el IOP en suelo urbano consolidado deberán ser cedidas antes o simultaneamente a la construcción de las edificaciones que se permitan en la parcela, una vez obtenida la correspondiente licencia municipal.*

#### **4. Usos.**

*Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:*

*RESIDENCIAL. Categorías 1ª y 3ª.*

*HOTELEIRO. Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.*

*TERCIARIO GENERAL:*

- Comercio. Categorías 1ª y 2ª.*
- Oficinas. Categoría única (5ª).*
- Recreativo y Reunión. Categorías 6ª, 8ª y 9ª.*

*INDUSTRIAL:*

- Categoría 1ª y 2ª situación B.*

*DOTACIONAL:*

- Educación. Categorías 1ª y 2ª.*
- Sociocultural. Categorías 3ª y 4ª.*
- Asistencial. Categorías 5ª y 6ª.*
- Sanitario. Categorías 7ª y 9ª.*
- Deportivo. Categoría 10ª.*
- Administración Pública. Categoría única (13ª).*
- Religioso. Categoría única (14ª).*
- Funerario. Categorías 15ª y 16ª. Se admiten excepcionalmente los de Categoría 17ª ya existentes.*
- Servicios Públicos. Categorías 20ª y 21ª*

*GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª y 2ª.*

AGROPECUARIO. Categoría 1ª.

ESPACIOS LIBRES. Todas las categorías.

TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN:

- **Red Viaria.** Todas las categorías.
- **Servicios Públicos.** Categoría 7ª. Se admiten excepcionalmente los de Categoría 6ª ya existentes.

### 5. Aparcadoiros.

Se construirán, por lo menos, 2 plazas de aparcadoiro por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en la parte no destinada a uso residencial.

### 6. Condiciones complementarias en el grado patrimonial P.

Aplicara este grado en zonas de visualización de elementos catalogados muy singulares (como el Castillo de Monterrei), donde es preciso controlar que la disposición de las nuevas edificaciones no afecte la singular vista que hoy existe disteis elementos y garantizar que se mantengan aberturas que permitan sentir la continuidad del monte donde se asienta el castillo.

La tal efecto se prohíbe con carácter general el acaroado de edificaciones a los vecinos de parcela, las edificaciones muy largas en la dirección perpendicular las visuais del elemento (desde el espacio publico existente), los cierres de parcela muy opacos o la plantación de vexetación muy tibia o en grandes masas, para evitar disposiciones que puedan interferir en las vistas que hoy existen disteis elementos muy singulares desde el espacio publico existente, debiéndose justificar que después de la realización de las plantacións vexetais o de los elementos construtivos citados existan canales suficientes de visualización dieras elementos muy singulares. Las actuaciones de este tipo en estas zonas deberán ser controladas polo Ayuntamiento en el rato de la solicitud de licencia, para que no se produzcan los indesexables efectos citados, y se notificará previamente la Consejería de Cultura y Turismo para que -en su caso- pueda establecer las limitaciones tendentes a conseguir los objetivos citados.

#### 6.2.8. ORDENANZA 7 EDIFICACIÓN TERCIARIA (ET).

##### 1. Ámbito y características.

ES objetivo de esta Ordenanza a regulación de zonas de uso terciario (básicamente comercial, u hoteleiro en determinados casos), o reconocer y mantener la vinculación destes usos a edificacións que ya los desarrollan con carácter xeneralizado, normalmente situadas en zonas consolidadas en las que cabe concebir el comercio, aunque esté asociado la otros usos terciarios, como un equipamento a nivel de barrio, villa o ciudad. También se utilizará como referencia, si es el caso, para las ordenanzas de los planeamentos que concry ten la ordenación detallada en desarrollo del IOP.

Pertenecen la esta zona las áreas grafadas en el plano de Ordenación Pormenorizada con la Clave 7.

##### 2. Sistema de ordenación.

Los edificios responderán a la tipoloxía en couzada cerrada, entre medianeiras, o en edificación aislada, tratando de adaptarse preferentemente las tipoloxías existentes en el contorno.

Se establecen dos grados básicos de ordenación (que se establece nos planos para cada zona como según dígito de la clave grafada, después del nº de ordenanza y antes del nº de plantas) en función de los usos a implantar:

- Zonas terciarias generales (X).
- Zonas de uso específico hoteleiro (H).

##### 3. Parámetros de edificación.

###### - Alineaciones y rasantes.

Se definen en los correspondientes planos de ordenación.

**- Línea de edificación exterior e interior.**

Coincidirá con las alineaciones, reflejadas en esos planos, y en su caso con las condiciones de recuado que se señalen en los siguientes apartados.

Se podrán elaborar Estudios de Detalle con carácter previo para definir las tipologías y los volúmenes de las edificaciones a implantar, su relación con las edificaciones de las parcelas vecinas y las condiciones de arrimado de la presente ordenanza en cada caso. Estos Estudios de Detalle serán obligados en el caso del grado Hoteleiro (H) para actuaciones que impliquen una superficie edificable (nos tener del artículo 41.4 de la LSG) superior a 8.000 m<sup>2</sup>. En el caso de desarrollar las actuaciones mediante Plan Especial ya no será preciso el Estudio de Detalle.

**- Edificabilidad.**

Se establece una edificabilidad máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela nieta, una vez excluidas/exclusas las cesións para dotacións y viario.

**- Ocupación.**

La ocupación máxima sobre la superficie nieta de cada parcela, será del 60 %.

**- Alturas máximas. Número de plantas.**

- La altura máxima de los edificios viene expresada nos planos de ordenación en el que hace al número de plantas permitido (se indica con un numero que incluye ya la planta baja en ese numero), correspondiéndole como máximo la altura en metros, fijada antes para ese número de plantas en las Ordenanzas Generales, debiéndose verificar también que no supere la mitad de la distancia entre las alineaciones contrarias en esa zona de la calle.
- En caso de que no venga expresada nos planos de ordenación, el número máximo de plantas será lo de 2, excepto manifestación en contrario en las ordenanzas específicas. La altura libre de cada planta tendrá un mínimo de 3 m. en el caso de los usos terciarios generales y 2,60 m. en el caso de los hoteleiros.

**- Parcela mínima.**

Será de 600 m<sup>2</sup>, debiéndose anexionar la otras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificadas.

**- Recuados.****la) Verbo de alineaciones.**

- Para las parcelas  $\leq 2.500$  m<sup>2</sup>, el recuado mínimo verbo de la aliñación será de 3 metros.
- Para las parcelas  $> 2.500$  m<sup>2</sup> el recuado sobre aliñación será, como mínimo de 5 metros.

El espacio libre resultante del recuado o de la separación a la aliñación oficial podrá dedicarse la aparcadoiro en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el incluso almacenaxe al aire libre de productos.

Podrán construirse en el incluso casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coroación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del recuado del espacio resultante de la separación a la aliñación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinacións respeto a tratamiento de espacios libres.

**b) Verbo de los vecinos.**

Será de 4 metros, en todos los casos, excepto que se arrime.

**c) Verbo de la línea de fondo.**

Será de 3 metros en todos los casos.

**- Condiciones de arrimado.**

1. Se permitirá el arrimado de edificacións a uno vecino lateral entre dos contiguas (solo para usos terciarios en ambas parcelas, pues en suelos de los núcleos existentes no se permitirán nuevos acaroamentos la parcelas que tengan otros usos),

para lo cual deberá haber acuerdo entre ambos propietarios, que se documentará públicamente merced a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las dos fincas, siendo preceptiva la presentación conjunta del proyecto de los dos edificios en el Ayuntamiento. No se permiten arrimados por la linde de fondo.

2. En cualquiera de las edificaciones arrimadas, la diferencia de las líneas de edificación de fachada de cada dos edificios no podrán pasar de los 4 metros; la diferencia de altura de ambos no deberá sobrepasar tampoco los 4 metros. Por la alineación de fondo no se establecen diferencias mínimas entre renglones de edificación trasera de los edificios contiguos. En todos los casos se deberán tratar los paramentos medianeiros vistos como fachada.

3. En todos los casos de solicitud de construcción arrimada a medianeiras, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio como la solución de diseño y construcción del incluso no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se arrima. La solicitud de licencia de obras deberá, si fuera posible, especificar el destino preciso del edificio. En caso contrario, cuando sea conocido, un presunto riesgo de la actividad que en su momento se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de la actividad.

4. Si una construcción se proyecta arrimada a una medianeira, y aislada respecto de los restantes vecinos, deberá cumplir respecto a los últimos las condiciones de separación que se establecen en el presente artículo.

5. Las condiciones de separación a vecino se consideran complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su contorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

#### **- Espacio de seguridad perante los incendios.**

Cuando el posible arrimado se produce en un lateral, deberá ficar siempre un paso entre cada edificio y el vecino lateral de, por lo menos, 4 metros de ancho, doadamente accesible a vehículos contra incendios. El dicho acceso es compatible con el de la circulación interior de vehículos normales. En cualquiera caso será de obligado cumplimiento el CTE y demás disposiciones sectoriais de aplicación.

#### **- Patios interiores.**

1. Cuando en una edificación por razones del uso de los locales sea necesaria la apertura de patios interiores sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una dimensión igual o superior a los siguientes valores:

##### **Uso del Local Luces rectas**

Piezas habitables  $H/3 \geq 4,00$  m.

Piezas no habitables escaleras o aseos  $H/4 \geq 3,00$  m.

2. Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coroación, medida desde la cuota de origen y referencia.

3. En todo patio deberá ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de la dimensión de las luces rectas.

#### **- Condiciones estéticas.**

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2. Protección de la arbolada:

la) En el espacio libre se procurará la plantación de una fieira de arbolada, en cercanía a las líneas de cierre de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Se se prevé aparcadoiro en superficie deberá disponerse arbolada frondoso en el incluso, en retícula adecuada a la disposición de plazas, en proporción de un árbol por cada tres plazas, si el aparcadoiro es en una fila o de un árbol cada seis plazas se estas se sitúan en dos filas enfrentadas.

Esta condición podrá rebajarse al cincuenta (50) por ciento, cuando la plantación deba hacerse en xardineiras situadas sobre el pavimento por existir aparcadoiro subterráneo en la planta inmediata inferior al de superficie.

#### **- Otras Condiciones Generales.**

Además de las Normas Generales de la Edificación, y las de Usos, las construcciones deberán ajustarse a la LASB y en el RASB que la desarrolla, y las reguladas en esta Ordenanza. Prevalerán las condiciones que sean más restrictivas y que, por tanto, contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, hixiene, y medio ambiente.

#### **4. Usos.**

Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:

*RESIDENCIAL. Categoría 1ª (1 por parcela como máximo).*

*HOTELEIRO. Categorías 1ª y 2ª.*

*TERCIARIO GENERAL:*

- **Comercio.** Categorías todas, en cualquier grupo.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo y Reunión.** Categorías 6ª, 8ª y 9ª.

*INDUSTRIAL. Categorías 1ª y 2ª.*

*DOTACIONAL:*

- **Educación.** Categorías 1ª y 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª y 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª y 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª y 9ª.
- **Deportivo.** Categorías 10ª, 11ª, y 12ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Religioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categorías 15ª y 16ª.
- **Servicios Públicos.** Categorías 18ª, 19ª, 20ª, 21ª y 22ª.

*GARAXE-APARCADOIRO. Todas las categorías.*

*ESPACIOS LIBRES. Todas las categorías.*

*INFRAESTRUTURAS BÁSICAS. Categoría única*

*TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN:*

- **Red Viaria.** Todas las categorías.
- **Servicios Públicos.** Categorías 5ª, 6ª y 7ª. No la plicable en zonas hoteleiras (H).
- **Centros Básicos.** Categoría única (8ª).

Las actividades existentes se podrán considerar como dentro de ordenación siempre y cuando cumplan con todos los requisitos exigidos en la reglamentación sobre impacto ambiental en aquellas actividades que puedan ser molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y que deban someterse a procedimientos específicos de control o autorización en este campo.

En el caso de usos existentes antes de la aprobación del IOP que no se ajusten enteiramente a las condiciones de uso que en esta ordenanza se establecen, no se permitirá aumentar la edificabilidad o la intensidad de ese uso (excepto que se establezcan las medidas correctoras necesarias para adaptar ese uso a las condiciones esixibles en las zonas limítrofes y la legislación en vigor).

Tampoco se permitirá el establecimiento de nuevos usos que incumplan las condiciones de uso establecidas en el presente apartado.

#### **5. Aparcadoiros:**

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcadoiro por cada cincuenta (50) metros cuadrados de uso comercial en establecimientos de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados; y una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de establecimientos de menor dimensión.



*En el caso de los establecimientos hoteleiros, se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcadoiro por cada habitación hoteleira.*

#### **6. Otras condiciones.**

*Parala s construcciones a ex ecutar en zonas situadas al lado de elementos catalogados o protegidos (principalmente en el caso de balnearios como lo de Caldeliñas) se deberán elaborar y estudos previos consensuados con el Ayuntamiento y con Patrimonio para definir los volúmenes de las edificacións a implantar y su relación con las edificacións protegidas de las parcelas vecinas y poder armonizar mejor con esos elementos. En todo caso, cualquier actuación en el contorno de protección dieras elementos deberá ser previamente informada y autorizada por la Consejería de Cultura y Turismo.*

#### **6.3. NORMAS PARA LAS ZONAS CONSOLIDADAS PENDIENTES DE REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES.**

*1. Dentro de las zonas del suelo urbano actualmente ya consolidadas (aunque en ellas se pueden considerar zonas puntuais a completar, reordenar o desconsolidar), el IOP delimita zonas para la redacción de Planes Especiales de diverso tipo:*

- Aquellos con una componente principal de Protección (con posibilidades puntuais de Reforma Interior en algunos casos, como los antes citados), que en aplicación del artículo 69.1 de la LSG tienen como objetivo principal a protección de en medio ambiente urbano y de las edificacións incluidas dentro de su ámbito, y su contenido final expreso habrá de concretarse por la administración municipal, la quien corresponde la elaboración de los mismos.*
- Cualquiera otro tipo de razones que obliguen a modificar la ordenación de zonas urbanas ya consolidadas mediante Planes Especiales.*

*2. En el Documento de Gestión se recogerán las condiciones que habrán de regir los citados Planes Especias previstos por el IOP.*

*3. En tanto no se elaboran y aprueben los dichos Planes Especiales, todo el ámbito quieta sujeto a un régimen transitorio definido por las Ordenanzas zonais y alineaciones grafitadas nos Planos de Ordenación del IOP, el incluso que por las condiciones de protección de los elementos recogidos en el Catálogo de Bienes Culturales, o en su caso por las condiciones de Planes anteriores (ata su revisión) al presente IOP.*

##### **6.3.1. CONDICIONES GENERALES TRANSITORIAS PARA LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.**

*En el caso de los Planes Especiales en que expresamente se admita transitoriamente la posibilidad de desarrollar algún tipo de actuación antes de aprobarse los dichos planes, además de las condiciones generales que se establecen de sucesivo en el presente artículo para los casos en que eso se admita, los condicionantes concretos de la ordenación transitoria de cada ámbito se recogen en los apartados específicos donde se establecen las condiciones de cada ámbito.*

*Las condiciones generales de ordenación transitoria que será de aplicación mientras no se aprueben los correspondientes planes en los ámbitos de protección que establece el IOP serán los siguientes:*

##### **1. Condiciones previas.**

- a) Se considera necesario que hasta que no se apruebe definitivamente el P.Y.P.R.I., se prohíba todo tipo de derrumbamientos de edificios, excepto los que tengan una declaración de ruina legalmente emitida.*
- b) Con carácter general, en los edificios existentes no se autorizarán más obras que las de consolidación, restauración, rehabilitación, etc. que vengan demandadas por la hixiene, ornato y conservación del inmueble que mantengan su volumen actual. Se podrán permitir también actuaciones aisladas que permitan cerrar o consolidar tramos de edificacións entre medianeiras, o para la ocultación de medianeiras vistas existentes.*
- c) Se podrán autorizar obras de nueva planta en sonar vacíos de edificación, siempre que se ajusten a las normas establecidas en las Disposiciones Transitorias que se consignan para esos casos. Las obras nuevas contarán con el informe vinculante y preceptivo de la Consejería de Cultura, sin que el ayuntamiento las pueda resolver directamente.*
- d) Las obras de pequeña entidad se podrán autorizar directamente polo Ayuntamiento, pero sólo en los casos de obras menores (segundo la definición de tales obras que recoge la presente normativa en el artículo 3.3.2 y en el Art.28 del Anexo Normativo, la excepción de las de acondicionamiento de fachada y el relevo de las carpinterías, que no se consideran de pequeña entidad la estos efectos) que se realicen en el interior del edificio y no afecten ni visual ni volumétricamente a su envolvente exterior, siempre que se trate de edificios que no están catalogados por el IOP. También podrá autorizar*



directamente el Ayuntamiento las reparaciones no estructurales de cubiertas o el relevo del material de cobertura. En el resto de los casos (edificios que están catalogados) y para el resto de las obras que sobrepasen de las anteriormente citadas será necesaria también la autorización previa de la Consejería de Cultura.

## **2. Alineaciones y Rasantes.**

Hasta que no se apruebe el Plan Especial, las alineaciones serán las existentes en la actualidad.

Se permitirá completar el frente edificado ya consolidado en el caso de sonar vacíos aislados dentro de la trama del ámbito, entendiéndose por tales los que cumplan las siguientes condiciones:

- Que no tengan edificaciones principales en esa parcela catastral y que no procedan de segregaciones o divisiones de parcelas mayores con posterioridad a la aprobación definitiva del IOP (tomando como referencia en ambos casos el plano catastral vixente en el rato de la aprobación definitiva del IOP).
- Que esté edificada como mínimo una de las parcelas contiguas con una medianeira en el vecino.
- Que la dimensión del frente del sonar no sobrepase de 1,5 veces a media de los frentes de las parcelas existentes en ese frente de calle (entre las transversales más próximas).

Para los sonar vacíos que cumplan estas condiciones se permitirá completar el frente edificatorio manteniendo la alineación consolidada en las edificaciones de las parcelas contiguas (siempre que estas alineaciones consolidadas se mantengan en un incluso plano), y en caso de que se sitúen en planos diferentes será preceptiva la presentación de un anteproyecto o Estudio de Detalle que proponga razonadamente el mantenimiento de la alineación existente de la parcela o la modificación de esa alineación existente (siempre dentro del límite del sonar) para encajar mejor los planos diferentes de las alineaciones contiguas. El fondo edificatorio mantendrá la alineación histórica (entendiéndose por tal la de las edificaciones de antigüedad superior a 70 años) consolidada en las edificaciones de las parcelas contiguas, y en el caso de que esos fondos contiguos sean diferentes también será preceptivo un Estudio de Detalle que proponga razonadamente el mejor encaje posible de los planos diferentes de las alineaciones históricas contiguas con los propuestos para la nueva edificación, sin crear nuevas medianeiras.

En el resto de los casos que no cumplan estas condiciones no se podrán realizar nuevas edificaciones incluso la aprobación del Plan Especial.

## **3. Parcela edificable.**

Será preceptivo el respecto al parcelario histórico en la totalidad del ámbito de la zona pendiente de Plan Especial. Caso de querer abordar una edificación que abarque más de una parcela, la solución arquitectónica elegida será la que refleje la realidad parcelaria preexistente.

## **4. Edificabilidad.**

Incluso la aprobación definitiva del Plan Especial, como regla general se mantendrá la edificabilidad existente. Para el caso de sonar vacíos, la edificabilidad vendrá determinada por las alineaciones actuales, permitiéndose una altura máxima que se establecen en las condiciones específicas de cada ámbito.

## **5. Normas tipológicas.**

1º) Cuando se pretenda atacar una nueva edificación se procederá a hacer una Memoria descriptiva de las edificaciones existentes en su contorno que, como mínimo, contemplará los siguientes aspectos:

- Jornada en la que fueron construidos y estilo arquitectónico concreto en cada una de las dichas edificaciones si es el caso.
- Carácter de las mencionadas edificaciones.
- Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente, línea de cornisa, proporción entre los vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos y materiales empleados.

2º) El proyecto que ampare la nueva edificación deberá justificar el acople de la edificación que se pretende con el contorno, en función del resultado del análisis de los datos anteriores.

**3º) Proporción hueco/muro.**

Tendrá en cuenta su integración en las edificaciones existentes en el entorno, bien por axeitamento, bien por contraste.

**4º) Carácter de los huecos y los van.**

- 1) Los huecos de las plantas altas podrán encetarse a la altura del forjado correspondiente para formar puertas de aire, ventanas de balcón y comunicación con galerías y miradoiros, o constituir ventanas. El paramento vertical (xamba) tendrá que tener una dimensión de como mínimo una vez y media el horizontal (lintel, que su vez estará limitado a un máximo de 1,20 m.) admitiéndose en el caso de ventanas, que estas puedan ser cuadradas.
- 2) Excepcionalmente, podrán permitirse huecos que no cumplan con el dicho en el apartado anterior, si las características del diseño justifican tal modificación de manera inequívoca. En todo caso, se limitarán a elementos aislados dentro de la composición de la fachada.

**5º) Tratamiento de fachadas, plantas bajas y locales comerciales.**

- 1) No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estruturais, sin una definición precisa de la planta baja.
- 2) El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio en el que alcanza la:
  - relación hueco/muro.
  - líneas y ritmos verticales compositivos.
  - tamaño y proporción de los huecos.
  - materiales de fachada (tanto los construtivos como los ornamentais).
- 3) Los rótulos y anuncios comerciales y publicitarios se adaptarán con carácter general las condiciones dels art. 4.7.6 y REF Soportes informativos y publicitarios., pero con las siguientes limitaciones:
  - Se admitirán solo rótulos para indicación de las actividades desenvueltas en los locales de uso no residencial. Los rótulos se ejecutarán dentro del hueco de acceso o te escapará, sin ocultarse la obra de fachada, y cumplirán su función de reclamo publicitario sin estridencias. En el caso de colocarse fóra del hueco de acceso o te escapará el tamaño máximo será de 40 x 40 cm.
  - Se permite la colocación de bandeirolas, que no podrán ser luminosas, pudiendo sobresalir hasta 0,60 m. de la fachada, situándose 2,70 m. tirando por lo alto de la rasante. Sólo se podrán utilizar materiales nobles como forja, madera o bronce. No se colocarán bandeirolas en calles de largo menor de 5,00 m.
  - No podrán en ningún caso ocultar o deturpar elementos característicos o significativos del edificio, y preferentemente no deben sobresalir del paño de fachada.
  - No se permiten los tubos visibles de neón..
- 4) No se permite la instalación de marquesas o elementos fijos volados, adosados al paramento de fachada, cumpliendo en todo caso las condiciones del artículo 4.7.3.
- 5) Los toldos cumplirán con carácter general las condiciones del Art. 4.7.5, pero con las siguientes limitaciones:
  - No se admite su instalación en plazas ni en calles con menos de 10 metros de ancho, ni en los edificios o zonas de protección de interés cultural.
  - Deberán ser obligatoriamente móviles, enrollables y de lona, en su color natural o en tonos claros o característicos de los respectivos conjuntos históricos o rurais, no admitiendo materiales plastificados.
  - No se admitirá que oculten o deturpen los elementos arquitectónicos del edificio.
- 6) Se prohíbe la apertura de huecos en la carpintería exterior para la colocación de los aireadores y recirculadores de aire acondicionado, y en los edificios catalogados quieta prohibida expresamente la instalación en fachada de cualquier tipo de aparato de aire acondicionado.
- 7) No se permitirá la colocación en fachadas de elementos diversos de instalaciones que puedan distorsionar su composición y resulten ajenos a las tipoloxías tradicionales. Así, los cuadros de instalaciones -agua, electricidad,



gas, etc.- deberán colocarse en el interior de los edificios. En particular, en el caso de las redes de telecomunicación, se aplicarán limitaciones la este respeto solo en los casos establecidos en el apartado y) del artículo 4.9.2.

8) Se prohíbe la instalación de persianas por el exterior.

#### 6º) Cubiertas.

1. La estructura podrá ser de cualquiera material.
2. La cubrición será forzosamente de tella curva de barro cocido propia del país.
3. La altura máxima de la cumbre será de 3, 60 m.
4. La pendiente máxima será del 45 %.
5. La tipoloxía preferente de la cubierta será la dos aguas, salvo en el caso de edificacións en esquina.
6. No se permitirán buhardillas, azoteas ni cambios de pendiente en las cubiertas, ni la coroación de las fachadas con antepeitos, ni la instalación como elemento te salí, de maquinaria del aire acondicionado.
7. En tanto no se ejecuten las correspondientes canalizacions para transmitir señales de televisión mediante cableado enterrado, se admite la instalación provisional de antenas exclusivamente en la cubierta de la edificación y con servicio la todo el inmueble (instalación colectiva); no permitiéndose, en ningún caso a disposición de antenas parabólicas en colores llamativos ni visibles desde la calle, para eso todas las antenas tratarán de situarse en el faldón de cubierta posterior.

#### 7º) Medianeiras.

1. Se procurará evitar la creación de nuevas medianeiras, debiendo tenderse la ocultación de las ya existentes.
2. En su caso se aplicarán las condiciones señaladas en el artículo 4.7.8 de la presente normativa.

### 6. Edificacions existentes.

Las edificacións existentes dentro dels ámbitos no se considerarán fóra de ordenación (excepto en el caso concreto de tener ya iniciados expedientes disciplinarios o de reposición en ese sentido, que en este caso continuarán su tramitación) incluso la entrada en vigor del Plan Especial, que definirá concretamente la ordenación de cada zona, con la posibilidad de que -en su caso- determinadas edificacións puedan quedar en situación de fóra de ordenación.

### 7. Condiciones básicas de urbanización.

Además de las condiciones básicas de urbanización establecidas con carácter general en los capítulos 4.11 y REF NORMAS BÁSICAS SOBRE la CALIDAD DEL ESPACIO y su DISEÑO y URBANIZACIÓN., habían aplicadosi las siguientes máies concretas:

1. Los materiales de acabados de pavimentos y aceras serán coherentes con el ambiente y deberán seguir el más cerca posible los modelo antiguos, manteniendo la condición general de no resaltar ni diferenciar aceras. Cuando se trate de mejorar pavimentos existentes, de configuración tradicional, se respetará al máximo su composición, materiales, embornais y demás elementos. Se podrán utilizar los materiales que a continuación se apuntan:

la) Adoquinado de piedra.

b) Lousado de piedra. El espesor mínimo del lousado de piedra será de 10 cm. El acabado será siempre rugoso (abuxardado o apiconado), no admitiéndose acabados de corte de serra, apomazado o pulido.

c) Combinación idónea de los materiales citados anteriormente.

2. El mobiliario urbano deberá estar ejecutado con materiales de calidad (madera tratada o pintada, hierro, fundición, etc.) y un diseño que garantice la seguridad de su uso polos ciudadanos. El mobiliario temporal (mesas, caderas, etc) de locales comerciales, bares, cafeterías, etc, no podrá ser de PVC, debiendo ser metálico, de madera, fibras vexetais o combinación de los anteriores.

3. Las señales serán simplificadas al máximo no permitiéndose, a cuyo objeto, el aprovechamiento publicitario de las mismas. No podrán interrumpir la apreciación de cualquier edificio con protección ni situarse adosadas la ellos, adoptando el sistema de sinalización que los perturbe en menor grado. Se prohíben las señales de tráfico sobre luminosos de plástico o cristal, debiendo procederse al relevo de las existentes.

4. Se reducirán al mínimo imprescindible los bordes y las líneas de sinalización sobre calzadas realizándose, en todo caso, con materiales de colores diversos en lugar de pintados, siempre que esto sea compatible con la Normativa del Código de Circulación.

5. El tendido de líneas de telecomunicaciones y telefonía y líneas eléctricas cumplirán con carácter general las condiciones respectivas del Art. 4.9.2 (y las correspondientes de los art. 4.11 y REF NORMAS BÁSICAS SOBRE la CALIDAD DEL ESPACIO y su DISEÑO y URBANIZACIÓN.) con el régimen más estricto aplicable a ámbitos de protección o catalogados. Los proyectos de urbanización relativos al avance de los pavimentos, con reparación o reposición de los mismos, deberán contemplar nuevas canalizaciones para lo enterrado de estas redes (en caso de que aún no existan esas redes enterradas), a los efectos de posibilitar una futura supresión de cables y antenas, el fin de conseguir, progresivamente, su total eliminación.

6. Los aparatos de iluminación y faros no perturbarán, por diseño y situación el ambiente ni la idónea contemplación de los edificios de interés y se cuidará la intensidad conveniente de la iluminación, tendiendo a crear el clima acomodado al carácter del espacio. Quedan especialmente prohibidas las pantallas luminarias con tubos fluorescentes.

### 6.3.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE VERÍN (PEPRI-01).

Las condiciones y objetivos de ordenación se establecen de manera pormenorizada en la ficha correspondiente (PEPRI-01) del tomo III de ordenación del presente IOP "Documento de gestión". Mientras no se aprueba este planeamiento subordinado (y como complemento de las condiciones generales establecidas en el apartado correspondiente anterior) se aplicarán las condiciones transitorias específicas siguientes:

#### **Condiciones específicas transitorias.**

##### **1. Altura.**

Para el caso de sonar vacíos que se cita en las condiciones generales, se permitirá una altura máxima igual a la media de las edificaciones del tramo de la calle correspondiente. Salvo en la Calle Luis Espada, en ningún caso el número máximo de plantas sobrepasará de tres (baja y dos altas, con 9,20 m de altura).

##### **2. Normas tipológicas.**

###### **1º) Cuerpos o elementos volados.**

- 1) Se prohíben enteramente los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, excepto los formados por miradoiros y galerías tradicionales existentes.
- 2) Se permite la construcción de balcones, patíns, corredores o solainas, cornixas y aleiros.
- 3) Se prohíbe la prolongación de los forjados fóra del plano de la fachada, salvo las soluciones tradicionales en piedra.
- 4) Las profundidades máximas de los vuelos permitidos serán las siguientes:
  - Para las calles inferiores a 5 m. no se permiten vuelos.
  - Para las calles comprendidas entre 5 y 10 m. los vuelos no superarán la profundidad de 0,40 m., excepto que los existentes ya tengan más anchura y precisen de restauración.
  - Los aleiros no superarán la profundidad de 0,35 m.

###### **2º) Materiales.**

###### **1a) De los muros y piales exteriores.**

1. Se permite y se recomienda el empleo de la piedra morena semejante a las de las edificaciones tradicionales nos diversos tipos de fábrica y calidad para la construcción de las paredes de cerramiento exterior. Se autorizará el empleo de otro tipo de fábricas siempre que se enfusquen, enluzan y pinten.
2. El espesor mínimo de la fábrica de piedra será de 12 cm., y los rexuntados de la misma serán obrigadamente refundir, prohibiéndose el mortero de cemento en su color natural.
3. Se prohíbe la imitación de materiales nobles tales como la piedra de grano, en acabados o elementos ornamentais, así como los chapados de piedra pulida, el ladrillo a la vista y los materiales vítreos o cerámicos.

###### **b) Carpintería exterior.**

1. En las obras de nueva construcción en sonar vacíos se utilizará como material para bastidores y cercos de ventanas y puertas, la madera de cualquier clase que tendrá que ser necesariamente pintada en su lado exterior o tratada con

*protectores penetrantes en la madera que no sean barnices. Excepcionalmente se podrán utilizar otros materiales para ese mester, tal como el hierro y el aluminio, siempre que estén, interior y exteriormente pintados, lacados o colorados por cualquiera otro sistema, prohibiéndose el aluminio en su color natural.*

2. *Para antepeitos y barandas se autorizan todos los materiales tradicionales: piedra, madera, hierro y hierro fundido.*
3. *En las obras de restauración de edificios con más de 40 años de antigüedad, será preceptivo utilizar madera en la carpintería exterior y fundición o forja en barandas de balcones, utilizando diseños que recojan tipoloxías existentes. En su defecto, se diseñarán con grande simplicidade y sien ningún tipo de recargo.*
4. *Se prohíbe la instalación de persianas.*

### 3º) **Color.**

#### la) **Cerramientos.**

*Las partes de los muros de cerramiento que no sean pétreas tendrán que se enlucir y pintar con preferencia con revoco de cal blanca y colores claros (blanco, marfil, gamas de tonalidades de tierras naturales, ocre amarillo, grises claros, gamas rosas, azules y verdes) siempre en consonancia con los existentes en el con elntorno. Si los recercados o refundir de huecos no son pétreos podrán pintarse en otra tonalidad de la misma gama. No se admitirán combinaciones agresivas de color ni el empleo de más de dos colores en los acabados de los paramentos.*

#### b) **Carpintería.**

*La carpintería exterior podrá tener una amplia gama cromática, recomendando, por orden de importancia, los siguientes colores: ocres, verdes, blancos, rubios o azules.*

### 6.3.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO DE PAZOS (PEPRI-02).

*Las condiciones y objetivos de ordenación se establecen de manera pormenorizada en la ficha correspondiente del tomo III de ordenación del presente IOP "Documento de gestión", y con carácter general son los siguientes:*

- *Conservar los valores del núcleo originario, de tipoloxía rural y compatibilizarlo con la completación de la trama y con su desarrollo en la jornada actual.*
- *Mantener el espacio de la memoria que caracteriza este núcleo, manteniendo su atraktividade y singularidad.*
- *Analizar, proteger y ordenar con el suficiente nivel de detalle una realidad compleja no abordable con garantías por el planeamento general.*
- *Detallar las condiciones de urbanización para no desvirtuar el espacio publico y mantener la suya valía homoxeneizando las condiciones formales y los criterios de actuación.*
- *Documentar detalladamente su situación actual antes de que pérdida máies valores insustituibles, que así se podrán valorar y recuperar.*
- *Conseguir la delimitación de una Arena de Rehabilitación Integral para la recuperación de esos valores con ayuda pública.*

*Mientras no se aprueba este planeamento subordinado (y como complemento de las condiciones generales establecidas en el apartado correspondiente anterior) se podrán aplicar las condiciones transitorias específicas siguientes:*

#### **Condiciones específicas transitorias.**

##### **1. Altura.**

*Para el caso de sonar vacíos que se cita en las condiciones generales, se permitirá una altura máxima similar la de las edificaciones de las parcelas vecinas, y como máximo de dos plantas (baja y una alta, con 6,20 m. de altura).*

##### **2. Alineaciones, Rasantes y Cierres.**

*Como particularidad a respeto de las condiciones generales que se citan en el punto 2 del artículo 6.3.1, se permitirá edificar también en el caso de sonar en que está edificada alguna de las parcelas vecinas, sin necesidad de que tengan paredes medianeiras hacia parcela, e independentemente de la consolidación de las alineaciones de las parcelas vecinas.*

*No se podrán derrumbar muros tradicionales mientras el PEPRÍ no valore la necesidad de su permanencia o la posibilidad de variación de sus condiciones actuales.*

*No se podrán realizar nuevos cierres, excepto que se realicen en piedra (preferentemente con las tipoloxías tradicionales) o con elementos vexetais. También se admitirá el relevo de cierres existentes no tradicionales por otros de las características aquí indicadas.*

### **3. Normas tipolóxicas.**

#### **1º) Cuerpos volados.**

- 1) *Se prohíben enteiramente los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, excepto los formados por miradoiros y galerías tradicionales existentes.*
- 2) *Se permite la construcción de balcones, patíns, solainas, cornixas y aleiros.*
- 3) *Las profundidades máximas de los vuelos permitidos serán las siguientes:*
  - *Para las calles inferiores a 5 m. no se permiten vuelos.*
  - *Para las calles superiores a 5 m los vuelos no superarán el 10 % del ancho de la calle, sin que en ningún caso se pueda superar la profundidad de 0,60 m., excepto que los existentes ya tengan más anchura y precisen de restauración.*

#### **2º) Materiales.**

##### **la) De los muros y piars exteriores.**

1. *Se permite y se recomienda el empleo de la piedra morena semejante a las de las edificacións tradicionales nos diversos tipos de fábrica y calidad para la construcción de las paredes de cerramento exterior. Se autorizará el empleo de otro tipo de fábricas siempre que se enfusquen, enluzan y pinten.*
2. *Se prohíbe la imitación de materiales nobles tales como la piedra de grano, en acabados o elementos ornamentais, así como chapados de piedra pulida.*

##### **b) Carpintería exterior.**

1. *En las obras de nueva construcción en sonar vacíos se autoriza y se recomienda como material para bastidores y cercos de ventanas y puertas, la madera de cualquier clase que tendrá que ser necesariamente pintada en su lado exterior o tratada con protectores penetrantes en la madera que no sean barnices. También se podrán utilizar excepcionalmente otros materiales para ese mester, tal como el hierro y el aluminio, siempre que estén, interior y exteriormente pintados, lacados o colorados por cualquiera otro sistema, prohibiéndose el aluminio en su color natural.*
2. *Para antepeitos y barandas se autorizan todos los materiales tradicionales: piedra, madera, hierro y hierro fundido.*
3. *En las obras de restauración de edificios con más de 40 años de antigüedad, será preceptivo utilizar madera en la carpintería exterior y fundición o forja en barandas de balcones, utilizando diseños que recojan tipoloxías existentes. En su defecto, se diseñarán con grande simplicidade y sien ningún tipo de recargo.*

#### **3º) Color.**

##### **la) Cerramentos.**

*Las partes de los muros de cerramento que no sean pétreas tendrán que se enlucir y pintar con colores claros (blanco, marfil, grises claros, etc.). Si los recercados o refundir de huecos no son pétreos podrán pintarse en otra tonalidade de la misma gama. No se admitirán combinaciones agresivas de color ni el empleo de más de dos colores en los acabados de los paramentos.*

##### **b) Carpintería.**

*La carpintería exterior podrá tener una amplia gama cromática, recomendando, por orden de importancia, los siguientes colores: ocre, verdes, blancos, rubios o azules.*

*Se prohíbe el color negro en los materiales de defensa en balcones, miradoiros y semejantes.*



#### **6.4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. Se pueden delimitar ámbitos de suelo urbano no consolidado en diversas situaciones: los que ya tengan un planeamiento en redacción o ya aprobado (en estos dos casos se regularán segundo el indicado en el capítulo 3.4 de la normativa) antes de la entrada en vigor del presente IOP, y el resto sin tramitación iniciada serán ámbitos de planeamiento remitido, que se regulan en los siguientes artículos.

##### **6.4.1. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR).**

1. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados a los efectos de su desarrollo a través de Planes Especiales de Reforma Interior, se recogen en el IOP como APR nos planos de Clasificación General del Suelo, escala 1:5.000 y, en su caso nos de Ordenación Pormenorizada la escala 1:1.000 y 1:2.000.

2. Cada Área de Planeamiento Remitido cuenta con una ficha individualizada, que me la fuere parte del Documento de Gestión, con las características definidas en el artículo 3.2.2.

3. Las determinacións señaladas en cada ficha para las diferentes APR tendrán carácter vinculante en todos los aspectos relativos a las determinacións substantivas del ámbito (las recogidas en los puntos 0 a 9 y el 11 del esquema de ficha detallado en el artículo 3.2.2), y tendrán carácter complementario orientativo las recogidas en los puntos 10 y 12 de la citada ficha. El planeamiento de desarrollo deberá en todo caso, justificar la variación de aquellas determinacións que tengan sólo el carácter orientativo.

4. A los efectos de cumplir las demandas de la LCI, en los sectores con usos residenciales, aun cuando estos usos no sean mayoritarios, estableciera una reserva mínima para uso comercial del 15% de la edificabilidad total cuando se trata de ordenanzas intensivas, y del 5% cuando se trata de ordenanzas extensivas, que con carácter general no se indicará en las fichas de cada ámbito por no ser este un uso global, siendo un uso compatible dentro del uso global residencial, a desarrollarse conxuntamente en las mismas edificacións.

##### **6.4.2. ORDENANZAS DE REFERENCIA .**

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior, o planeamientos que en su caso corresponda, que se redacten en desarrollo del presente IOP, deberán cumplir las determinacións de cada APR relativas a la Ordenanza de Referencia.

2. La estos efectos, parte del conjunto de las Ordenanzas de Referencia vén constituido por las propias ordenanzas establecidas en la presente Normativa Urbanística para la ordenación del suelo urbano consolidado. No obstante, también se podrá considerar –en su caso- la previsión de nuevas referencias tipolóxicas a introducir en el ámbito abarcado por las áreas de reparto.

3. De las citadas en el punto anterior, se considerarán cómo Ordenanzas de Referencia principal las siguientes:

- Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón o "manzana" (EC).
- Ordenanza 2 de edificación intensiva en bloque abierto (EA).
- Ordenanza 4 de edificación industrial (EI).
- Ordenanza 6 de edificación extensiva (EE).
- Ordenanza 7 edificación terciaria (ET).

4. Los planeamientos respetarán las Ordenanzas de Referencia en los contenidos que se desarrollan en los artículos siguientes, siendo determinacións obrigatorias las siguientes:

- En la ordenación residencial en cuarteirón o "manzana", Ordenanza de referencia nº 1, deberá cumplirse el apartado referente a las Condiciones de Volumen (sobre todo las de fondo y altura) y la obrigatoriedade de arrimarse a las medianeiras existentes.
- En la ordenación residencial en bloque abierto, Ordenanza de referencia nº 2, deberá cumplirse el apartado referente a las Condiciones de Posición.
- En la ordenación residencial extensiva, Ordenanza de referencia nº 6, deberán cumplirse las condiciones de parcelamento y recuados.





- *En las edificacións correspondientes a usos terciarios, Ordenanza de referencia nº 7, no se establecen condiciones, pudiendo cada planeamento que contenga ordenación detallada establecer las condiciones que determine, aunque deberá cumplir la posición de las edificacións en relación a la altura de la edificación y a los vecinos o ejes de las calles segundo a Ordenanza nº 7 de referencia.*

*5. Desde lo marco normativo establecido por el IOP, no serán esixibles otras determinacións particulares que las establecidas en las Ordenanzas de Referencia, si bien los planeamentos que contengan la ordenación detallada podrán incorporar aquellas otras determinacións que les sea conveniente.*



## **TITULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO DE NÚCLEO RURAL.**

### **7.1. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL SUELO DE NÚCLEO RURAL.**

1. *El régimen del suelo de los núcleos rurales se ajustará al dispuesto en el art. 24 de la LSG, segundo viene recogido en el Título II de la presente Normativa. Su desarrollo y ejecución se ajustará al dispuesto en la LSG, y en el Título III de la presente Normativa.*
2. *Los tipos básicos de actuaciones posibles para el desarrollo de los núcleos rurales son las siguientes:*
  - *Actuaciones directas. Permiten la realización de actuaciones directamente mediante licencia. Las actuaciones directas se regulan en el capítulo 7.2 de la presente Normativa.*
  - *Actuaciones de planeamiento y gestión. Requieren de la previa redacción de los instrumentos previstos en la presente normativa y en la LSG. Estas actuaciones se regulan en el capítulo 7.4 de la presente normativa.*
3. *El régimen general de usos en suelo de núcleo rural es lo que determinan los artículos 25 y 26 de la LSG, con las condiciones particulares recogidas en la presente Normativa.*

### **7.2. CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DIRECTAS.**

*Los propietarios de suelo en áreas con ordenanza de aplicación directa (NRT y NRC) establecidas nos Planos de Ordenación del IOP en las que estén fijadas todas las determinaciones necesarias, tienen derecho a su uso y edificación respetando las condiciones, tanto generales como particulares, establecidas en el presente Título.*

#### **7.2.1. RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIONES Y USOS.**

1. *Complementariamente al régimen general de usos de la LSG, el presente IOP añade las condiciones particulares recogidas en los siguientes puntos.*
2. *En el referente las actuaciones admisibles en los núcleos rurales delimitados, se permitirán luego de la licencia municipal, sin necesidad de autorización autonómica previa y ajustándose con carácter general al dispuesto en el Art. 29º de la LSG (salvo las excepciones que se citan) y a la presente normativa, las siguientes actuaciones.*
  - a) *Obras de conservación, restauración, rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes, siempre que no supongan alteración de las características esenciales o de la tipología del edificio.*
  - b) *Nuevas edificaciones de acuerdo con las reglas establecidas en la presente normativa y en la LSG.*
  - c) *Obras de conservación, restauración, rehabilitación y reconstrucción de las edificaciones tradicionales o de especial valor arquitectónico existentes en el núcleo rural, siempre que no supongan variación de las características esenciales del edificio ni alteración del lugar, de su volumen ni de la tipología originaria, sin necesidad de cumplir todas las condiciones exigidas por el artículo 29 de la LSG.*
  - d) *Queda prohibido el derrumbamiento o demolición de las construcciones existentes (sobre todo las tradicionales), excepto nos supuestos establecidos en el Artículo 26 de la LSG.*

#### **7.2.1.1. Regulación de los usos compatibles.**

*Se permitirán los siguientes usos, clases y categorías:*

*RESIDENCIAL. Categorías 1ª y 3ª.*

*HOTELEIRO. Categorías 2ª, 3ª y 4ª.*

*TERCIARIO GENERAL:*

*- Comercio. Categoría 1ª y 2ª.*

*- Oficinas. Categoría única (5ª).*

*- Recreativo y Reunión. Categoría 9ª.*

**INDUSTRIAL:**

- *Categoría 1ª y 2ª situación B.*

**DOTACIONAL:**

- **Educación.** Categorías 1ª y 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª y 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª y 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª y 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Religioso.** Categoría única (14ª).
- **Funerario.** Categoría 15ª. *Se admiten excepcionalmente los de Categoría 16ª y 17ª ya existentes y las ampliaciones que ya se preveen elu grafitan en este IOP.*
- **Servicios Públicos.** Categorías 20ª y 21ª

**GARAXE-APARCADOIRO.** Categorías 1ª y 2ª.

**AGROPECUARIO.** Categoría 1ª.

**ESPACIOS LIBRES.** Todas las categorías.

**TRANSPORTE Y RED DE COMUNICACIÓN:**

- **Red Viaria.** Todas las categorías.
- **Servicios Públicos.** Categoría 7ª. *Se admiten excepcionalmente los de Categoría 6ª ya existentes.*

**7.2.2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

*Las condiciones tipolóxicas de la edificación se aplicarán conforme a las condiciones de Protección general de las edificaciones y condiciones tipolóxicas fijadas en el artículo 4.7.10 de la presente normativa y para cada zona de Ordenanza específica, en consonancia con las limitaciones especiales que establecen los artículos 24 y 91 de la LSG.*

*La este respeto las condiciones del artículo 4.7.10 de la presente normativa serán de aplicación obligada en las zonas tradicionales de los núcleos y en todas las edificaciones de origen y tipoloxía tradicional de los núcleos rurais (aunque se sitúen fóra de las zonas tradicionales), y serán de referencia preferente (en caso de no cumplir las condiciones señaladas se deberá xustificar el empleo dotras que respeten y se adapten al suyo con elntorno) en el resto de zonas o edificaciones de los núcleos rurais.*

*En el que respeta las condiciones básicas de edificación en los elementos catalogados y en las zonas de protección, se deberá justificar la propuesta adoptada en relación las referencias morfolóxicas, tipolóxicas y construtivas de las construcciones tradicionales.*

*Además, se establecen con carácter general, las siguientes condiciones de carácter general aplicables la todas las ordenanzas:*

**- Sistema de ordenación.**

*La edificación será exenta, apareada o arrimada (en los dos últimos casos, merced a proyecto conjunto – si es que se permiten estas tipoloxías en la ordenanza aplicable, y en las condiciones que allí se señalen-) segundo el grado de ordenación permitido (que se establece nos planos para cada zona como según dígito de la clave grafada, como superíndice después del código de ordenanza –T para las zonas tradicionales y C para las comunas-); y también se permitirá aquella que se pueda apoyar en medianeiras o paredes ciegas existentes, si la ordenanza aplicable lo permite (en las condiciones que allí se señalen).*

*Se establecen cuatro grados o intensidades de ordenación en función de las tipoloxías a implantar:*

	<i>Carácter</i>	<i>Tipoloxía característica</i>	<i>Tipoloxías admitidas</i>
<i>Grado 1:</i>	<i>Extradenso</i>	<i>Arrimada</i>	<i>exenta o apareada</i>
<i>Grado 2:</i>	<i>Denso</i>	<i>Apareada</i>	<i>Exenta</i>
<i>Grado 3:</i>	<i>Normal</i>	<i>Exenta</i>	
<i>Grado 4:</i>	<i>Extenso</i>	<i>Exenta</i>	



### - Parámetros básicos dependientes del grado (parcela, edificabilidad, ocupación, frente):

Se establecen varios tipos de parámetros segundo el grado o intensidad establecida, dependiendo de su situación nos distintos tipos de núcleos y del tipo de edificación que se pueda construir en ella (siempre que se permitan estas tipologías en la ordenanza o tipo de núcleo aplicable, y en las condiciones que allí se señalen).

	Tipología característica	Parcela nieta mínima (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)	Frente mínima (m <sup>2</sup> )
Grado 1:	Arrimada	300	0,5	60	6 <sup>9</sup>
Grado 2:	Apareada	600	0,35	40	9
Grado 3:	Exenta	800	0,25	25	12
Grado 4:	Exenta	1.000	0,2	20	15

Se podrá admitir la edificación en **parcelas** inferiores a mínima (pero con el límite de que debe permitir la construcción de una vivienda mínima segundo a NHV y con una diferencia a baja no superior a un sexto de la dimensión de esa parcela mínima aplicable segundo el cuadro anterior), siempre y cuando estén ya construidas las parcelas medianeiras. No se exige parcela mínima en aquellas que ya estén edificadas viviendas tradicionales, siempre que se mantenga la dicha edificación.

Se podrá admitir la edificación con **ocupación** superior a máxima (pero con una diferencia a la alza no superior a un cuarto de la ocupación máxima aplicable segundo el cuadro anterior), para las parcelas inferiores a mínima que cumplan las condiciones excepcionales de parcela del parágrafo anterior. La ocupación en las parcelas ya edificadas con viviendas tradicionales podrá ser como máximo la de la edificación existente, se sobrepasa de los parámetros citados, siempre que se mantenga la dicha edificación, y sin posibilidades de ampliación de volumen. A los efectos de la ocupación computarán, además de la edificación principal, las edificaciones auxiliar y complementarias (cubiertos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente se permitirán ocupaciones mayores cuando se trate de la rehabilitación o renovación de edificios existentes; en este caso la ocupación máxima no podrá superar la de la edificación anterior objeto de la rehabilitación o renovación, o cuando se trate de edificaciones nuevas en parcelas situadas entre edificaciones existentes y que no pudiendo cumplir tal condición, deberán respetar el resto de los parámetros definidos.

En caso de que se procediera a la reestructuración de una edificación tradicional existente en la parcela, se podrá conservar la dicha **edificabilidad** aunque se supere a aquí establecida, siempre y cuando no se desvirtúen los valores inherentes a la vieja edificación. A efectos de edificabilidad, computará tanto la edificación principal como las auxiliar que superen los 30 m<sup>2</sup> en planta o de menor superficie que consigan alturas superiores a los 3 metros. En cualquiera caso, estas edificaciones auxiliar computarán a efectos de ocupación de la parcela.

A las parcelas resultantes de los parcelamientos urbanísticos aprobados polo Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación inicial del IOP no les será de aplicación a edificabilidad establecida de modo general, siempre que la edificación bruta general aplicada al conjunto de la parcela madre no sobrepase de la aquí fijada en cada caso. En cualquiera caso la edificabilidad aplicada a las unidades reparceladas tendrá que ser inferior a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A respeto de la **frente de parcela** podrá autorizarse la edificación en aquellas parcelas con una frente menor a los establecidos en el cuadro anterior, siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación del presente IOP, se encuentren entre parcelas ya edificadas y se respete el resto de los parámetros aquí establecidos.

Las edificaciones existentes en los núcleos rurales la entrada en vigor del IOP (siempre que se ejecutaran de conformidad con las licencias concedidas en su momento a respecto a planes anteriores al presente IOP) en que el incumplimiento del IOP (a respeto del aquí regulado, o en los artículos 3.4.8.1 o REF Réximy d las edificaciones parcialmente incompatibles con las determinacións del planeamento.) sea sólo por las condiciones establecidas en el presente apartado (o conxuntamente con alguna otra excepción similar que se contemple en las presentes condiciones generales o en la ordenanza aplicable), no se entenderán fuera de ordenación por estas circunstancias.

### - Parcela edificable.

Para que una parcela sea edificable en los núcleos rurales, deberá cumplir (además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores de Sistema de ordenación y Parámetros básicos) las condiciones señaladas en concreto para los núcleos

<sup>9</sup> En las parcelas extremas de cada grupo se aplicarán la estos efectos las condiciones de tipología apareada.

rurais la tal efecto en las definiciones de los apartados 4.2.5 y REF Condiciones urbanísticas de la parcela edificable en las diversas clases de suelo. (y sin incurrir en las del 4.2.7) de la presente Normativa.

#### - Alineaciones y cierres.

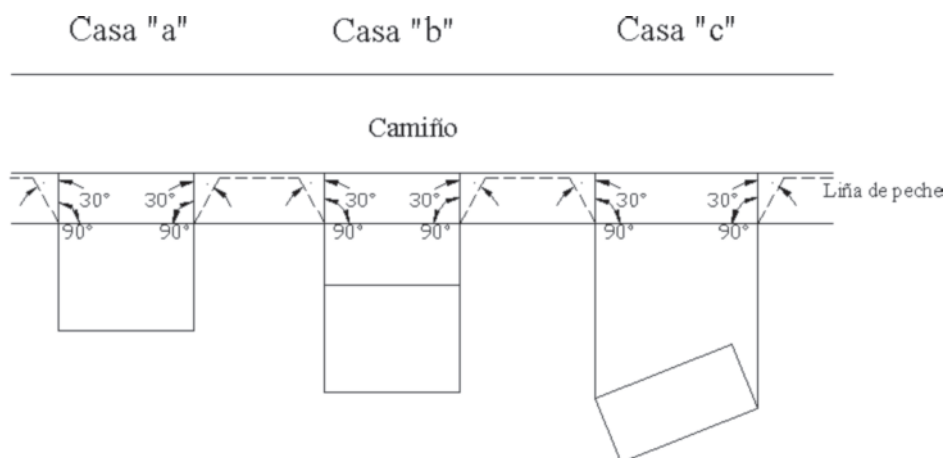
Las alineaciones aparecen grafitadas nos planos de ordenación de los núcleos a escala 1/ 2.000 (o 1:1.000 en su caso), y son las que marcan la línea para poder realizar los cierres de parcela.

El s cierres de parcela se regulan para los núcleos rurais en el punto B.2 del art. 4.2.3 de la presente normativa, atendiendo especialmente en esta clase de suelo (y sobre todo en las zonas tradicionales del núcleo o en parcelas que albergan edificaciones tradicionales) las condiciones tipolóxicas y paisaxísticas del apartado 5.4.15 que incidan en su formalización y construcción.

En el caso de ser necesaria a ampliación de los viarios existentes, no se perderá el carácter tradicional que pudieran tener estos rueiros, conservando los elementos y/o las tipoloxías construtivas o calidades espaciales que tuvieran. En ningún caso se podrán planear ampliaciones de caminos que afecten elementos protegidos de interés etnográfico (hórreos, palleiras, ...), muros tradicionales, taludes o caminos que se encuentren en contornos de protección de otros elementos protegidos.

Además, segundo indicaba el informe de la D.X. de Infraestructuras de la CMATI sobre lo PXOM 2012, en las zonas comunes de los núcleos rurais de Caldeliñas y Abedes, nos suyos frentes a las carreteras autonómicas O-113 y O-310, se prohíben los nuevos accesos directos a estas carreteras, debiendo realizarse estos a través de los ya existentes y de los viarios alternativos existentes o los de nueva creación previstos por el planeamiento.

Cuando se construya una nueva edificación, en calles de menos de 8 m. de ancho a línea de cierre, en la proyección de la fachada que dé frente a la vía o espacio público, dejará libre un recuado -resío- de un mínimo de 3 m. de profundidad, y una longitud mínima superior a proyección de la edificación sobre la línea de la aliñación, tal como si refleja en el siguiente gráfico:



#### - Rasantes.

Como regla general serán las actuales de las vías a las que dé frente a parcela. La este respeto, cualquier alteración del terreno para acomodar la edificación tendrá de ajustarse las siguientes condiciones:

- Cuando la vía a la que dé frente esté sin pavimentar acaidamente, la rasante se establecerá en la cuota de 20 cms. tirando por lo alto de la rasante actual de la vía.
- Los movimientos de tierras y los muros de contención que sean necesarios como consecuencia de las alteraciones topográficas para acomodar la edificación a la rasante de las vías o para ordenar internamente a parcela, se ajustarán a las limitaciones recogidas en el artículo 5.3.2 para el grupo 1.
- Las támaras producidas después de modificar la pendiente natural del terreno no sobrepasarán del 50 % de la dicha pendiente.

**- Situación de la edificación.**

Las edificaciones exentas podrán situarse libremente dentro de la parcela, siempre que se localice la fachada principal dentro de la franja comprendida entre los primeros 4 a 12 metros (a no ser que se indique otra cosa en la ordenanza específica, o en justificados casos de insuficiencia de fondo de la parcela, cuando se fija una línea de edificación la menor distancia en el IOP o cualquiera otra circunstancia justificada que obligue a revisar estas distancias), medidos desde la alineación, tal y como se define esta en la presente Norma. En el caso de existir alineaciones consolidadas de la edificación en zonas originarias o densas de los núcleos que no cumplan la condición anterior, se podrá mantener esa alineación consolidada para las nuevas edificaciones situadas en los intersticios entre edificaciones existentes.

En los contornos de protección de elementos catalogados será preciso ajustar las condiciones de posición y situación de la nueva edificación (fondos, recuados la vías y laterais u hondos) a la de las edificaciones tradicionales existentes (sobre todo se conforman líneas homoxéneas ya consolidadas).

**- Recuados o separación a vecinos.**

Las edificaciones exentas o las arrimadas en su lado libre, recuarán de las lindes, por lo menos 3 metros. La distancia del recuado mínimo tendrá que ser respetada por toda la edificación (voadizos, aleiros, alpendres, etc.), admitiéndose que los aleiros puedan ocupar ese espacio se cumplen las condiciones del art. 4.3.8. Con todo, se permitirá lo arrimo a las lindes laterais, y sin perjuicio a terceros, de aquellas edificaciones auxiliar que no consigan los 3 metros de altura, si se sitúan exentas verbo de la edificación principal y si sitúan en la parte posterior de la parcela.

En el caso de existir ya medianeiras en alguna de las parcelas laterais será forzoso taparlas merced al correspondiente arrimo de la edificación o escamoteala con arborado tibio o con cualquiera otro procedimiento que evite la permanencia del impacto.

**- Superficie máxima edificable.**

No se podrán construir nuevas edificaciones que sobrepasen los 300 m<sup>2</sup> para el uso principal. En este cómputo no se entenderán incluidas las edificaciones complementarias.

Se exceptúa de esta limitación de superficie al uso hoteleiro, cuya construcción (cuando se pretendan sobrepasar de los 300 m<sup>2</sup> indicados) exigirá la realización y aprobación con carácter previo de un Plan Especial (siempre y cuando se trate de nueva edificación o ampliación de edificaciones existentes, excluyéndose por tanto de este deber a los establecimientos de turismo rural en edificaciones preexistentes que no se vayan a aumentar de tamaño). De todas las maneras no se permitirán edificios dedicados la este uso hoteleiro que sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.

**- Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación se medirá segundo el establecido en el artículo 4.3.4, en el punto medio de las fachadas, estableciéndose un máximo de dos plantas (Planta Baja + Planta Alta), sin que supere una altura de 7 metros, pero en el punto más desfavorable de sus paramentos exteriores, desde la rasante del terreno (AMP), no podrá superar los 8 m.

En los contornos de protección de elementos catalogados será preciso ajustar la altura de la nueva edificación a la de las edificaciones tradicionales existentes (aunque como mínimo deberán conseguirse las alturas exigidas por habitabilidad en las NHV), sobre todo se la snuevas edificaciones van la arrimarse la ellas.

**Cubiertas y aprovechamiento bajo cubierta.**

Serán de aplicación las condiciones generales del artículo 4.3.5, salvo las especificidades que se señalan a continuación:

- Tirando por lo alto de la envolvente máxima que se ha determinado nlas condiciones generales del artículo 4.3.5 (con las especificidades que en el presente artículo se establecen), incluidos los planos de cubiertas, no se permitirán otras construcciones que no sean los elementos de cubierta o instalaciones técnicas (antenas, chimeneas, etc.). En el caso de las edificaciones tradicionales existentes se permiten mantener aquellos elementos tipolóxicos de la zona (pinchos en testeiros, etc.) que ya existan en la edificación, siempre que sean de tipoloxía tradicional, aunque sobrepasen la altura máxima aquí establecida (con un límite de exceso del 25 % de la altura máxima establecida).
- La altura máxima de la cumbre será de 3,60 metros.
- Se podrá conseguir una pendiente máxima dy 35 º.

- *No se permiten las cubiertas planas, excepto que se justifique expresamente en el proyecto, pero sólo en las zonas comunes de los núcleos.*
- *En el caso de rehabilitación de viviendas tradicionales de baja altura libre interior se podrán emplear soluciones innovadoras para conseguir la altura libre mínima exigida por la legislación aplicable, siempre que en el proyecto se desvirtúen los valores de la edificación.*
- *En los contornos de protección de elementos catalogados será preciso ajustar las condiciones de forma y tipología de las cubiertas de la nueva edificación (aguas, pendientes, tipos de aleros y límites, materiales de cobertura) a la de las edificaciones tradicionales existentes (sobre todo se estas forman alineaciones homoxéneas ya consolidadas que conforman una unidad de cubierta que se deberá mantener).*

#### **- Vuelos.**

*Los únicos vuelos que se permiten son los que se dediquen a elementos tipológicos tradicionales como solainas, balcones, galerías o miradoiros, en las condiciones establecidas en las ordenanzas generales y en las particulares de núcleo, pero con un máximo de 0,80 m. de vuelo, y siempre que se guarden los recuados establecidos, prohibiéndose los vuelos cerrados. En todo caso serán de aplicación las disposiciones recogidas en las NHV.*

#### **- Recuados mínimos de las fosas sépticas.**

*La parcela tendrá que tener una disposición tal, que permita localizar la fosa séptica (en caso de que sea necesaria por no existir canalizaciones para la evacuación de aguas residuales), guardando las siguientes distancias mínimas, sin perjuicio de las disposiciones vigentes en la materia:*

- *5 metros a los vecinos.*
- *2 metros a la edificación principal.*
- *25 metros a cualquier pozo de captación de agua.*

*Se exceptuarán de la exigencia de distancias mínimas aquellas parcelas que, pudiendo ser edificables por cumplir el resto de las condiciones, se encuentren entre parcelas ya edificadas y no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación del IOP.*

#### **- Esquemas interpretativos.**

*La mayor parte de todos estos parámetros edificatorios puede representarse esquemáticamente para su mejor interpretación, y la tal efecto se han aglutinado los principales parámetros en el siguiente cuadro y en el gráfico anexo, diferenciando entre las zonas de núcleo y grados aplicables.*

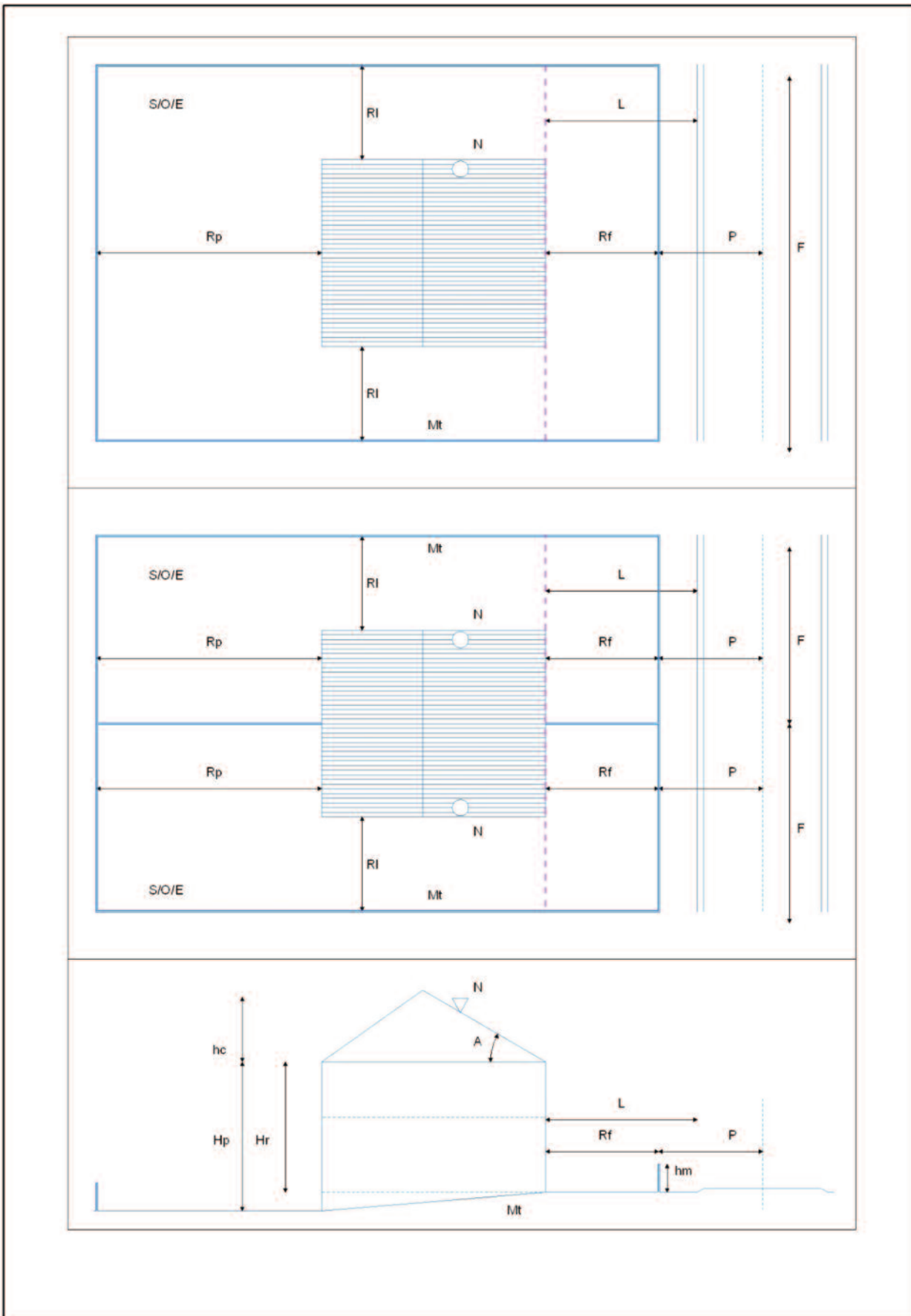
Núcleo Rural	Tradicional.	Común.			
Grados/Parámetros	1	1	2	3	4
F	6 m	6 m	9 m	12 m	15 m
S	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Y	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Lo	60%	60%	40%	25%	20%
T	1/2/3	1/2/3	2/3	3	3
L					
Viario supramunicipal	En general la establecida en la legislación sectorial de aplicación, o la menor distancia (siempre que esté autorizada para este plan y si grafite nos planos de ordenación).				
Viario Local	Podrá mantenerse sobre las alineaciones total o parcialmente consolidadas en aquellos casos que se permitan edificaciones arrimadas o apareadas. En el caso de viviendas exentas la situación en la parcela será libre, siempre que se mantenga la fachada principal en la franja de entre 4 y 12 m desde el cierre de la parcela (P).				
P					
Viario supramunicipal	En general la establecida en la legislación sectorial de aplicación, o la menor distancia (siempre que esté autorizada para este plan y si grafite nos planos de ordenación).				
Viario Local	Será la recogida como alineaciones nos planos de ordenación.				
Rf	Para el caso de viviendas arrimadas o apareadas podrá ser 0, posibilitando la construcción sobre las alineaciones, y en el caso de viviendas unifamiliares $P+4 \leq Rf \leq P+12$ .				
Rl	3 m (en el caso de las arrimadas, esto se aplicará al borde de parcela libre de edificación).				
Rp	3 m.				
hm	$1,50 \text{ m} \leq hm \leq 2,00 \text{ m}$ (4.2.3.B.2)				
Hr	7 m.				
Hp	8 m.				
hc	3,60 m				
La	35º				
N	(Ver apartado 4.7.10.2 Punto 8)				
Mt	(Ver apartado 5.3.2 Grupo 1)				

**Parámetros:**

F:	Frente de parcela	Y:	Edificabilidad.
S:	Superficie mínima de la parcela edificable.	Lo:	Ocupación máxima permitida en la parcela.
L:	Línea de edificación.	P:	Línea de cierre (alineación oficial).
Rf:	Retranqueo frontal.	hm:	Altura del cierre.
Rl:	Retranqueo lateral.	Mt:	Limitación a los movimientos de tierras.
Rp:	Retranqueo posterior.	hc:	Altura máxima de la cumbre.
Hr:	Altura máxima sobre rasante (AMR).	La:	Pendiente máxima de la cubierta.
Hp:	Altura máxima permitida en la parcela (AMP).	N:	Número de aguas permitidas en la cubierta.
T:	Tipologías edificatorias permitidas.		

<b>T1</b>  <b>Acaroadada</b>	<b>T2</b>  <b>Apareada</b>	<b>T3</b>  <b>Exenta</b>
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------







### 7.2.3. CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS O COMUNITARIOS.

*En el acondicionamiento de los espacios públicos o comunitarios de los núcleos rurales atardecer de especial aplicación las condiciones y los procedimientos establecidos en los artículos 5.4.9, 5.4.10, 4.7.10.1 y REF Regulación de las preexistencias en las parcelas. de la presente Normativa, con el objeto de mantener y recuperar la identidad, la simbología, las preexistencias y el significado disteis espacios para sus habitantes, potenciando su uso y reafirmando la identidad de los núcleos y de sus moradores.*

### 7.2.4. CONDICIONES ESPECIALES PARA LOS NÚCLEOS DEL CAMINO DE SANTIAGO.

*En los núcleos por los que pasa el Camino de Santiago, para aproximarse las condiciones de protección establecidas por la legislación específica que lle es de aplicación la este singular elemento cultural (LPCG), se atenderá especialmente en estos núcleos (pero sobre todo en el ámbito de protección del Camino que determinan las citadas leyes) al cumplimiento de las condiciones del artículo anterior en los espacios públicos o comunitarios, mas también en el resto de espacios personales se recogerán todas las condiciones específicas necesarias (atardecer de especial aplicación las condiciones y los procedimientos establecidos en los artículos 5.4.11, 5.4.12, 5.4.13, 5.4.14 y REF Cierres de parcelas y sonar. de la presente Normativa), mas también (y con carácter general) las condiciones necesarias (sobre todo la preservación de las preexistencias y las tipoloxías tradicionales, cuidando que las nuevas actuaciones y edificaciones sean congruentes con las eres) para atender el deber de preservar sus valores tradicionales, parcelamento, cierres, arborado, fuentes y elementos del agua, caminos, volúmenes, alturas, forma de huecos, cubiertas y límites y el rechazo de aquellas otras actuaciones que menoscaben la apreciación del bien dentro del contorno.*

*La tal efecto serán de especial aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el apartado 4.7 y máies en concreto el establecido en el artículo 4.7.10 y nos sus subartigos, y en concreto en el ámbito de protección del Camino que determinan las citadas leyes serán de aplicación la todas las edificaciones las condiciones tipolóxicas estrictas que se establecen en la presente Normativa para las edificaciones tradicionales.*

*También quedará protegido con carácter general el arborado existente dentro disteis núcleos, y sobre todo las filas de arbores que delimiten o flanqueen los caminos o los que separan fincas, y los arbores singulares o singulares. Cualquier tala de árboles y cambio de uso en la zona de protección del Camino de Santiago debe obtener la autorización previa de la Consejería de Cultura y Turismo en aplicación del establecido en la LPCG.*

*En estos núcleos, las nuevas redes de servicios como las líneas eléctricas tendrán que ser enterradas y se establecerán condiciones para las obras de conservación de manera que los tendidos aéreos existentes vayan enterrándose progresivamente, tal y como se indica en el artículo 4.9.2.*

## 7.3. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SUELO DE NÚCLEO RURAL.

*Segundo el artículo 23.3 de la LSG, delimitanse en el IOP varios de los tres tipos de núcleo establecidos, que se regularán por grados que se definen en las condiciones generales de ordenación y edificación, y por las condiciones específicas que se contemplan en las siguientes ordenanzas:*

- *Los **núcleos rurales tradicionales** (o las zonas con esa tipoloxía de núcleo) se regulan por una única ordenanza con esa misma denominación y polos grados que se definen nos planos.*
- *Los **núcleos comunes** (o las zonas con esa tipoloxía de núcleo) se regulan por una única ordenanza con esa misma denominación y polos grados que se definen nos planos.*

*Estas ordenanzas se desarrollan con detalle en los siguientes apartados.*

### 7.3.1. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL (NRT).

#### 1. Definición y ámbito.

*Comprende esta Ordenanza a totalidad o parte de los ámbitos de las aldeas y lugares que conforman los asentamientos rurales primitivos con edificaciones maioritariamente tradicionales que disponen ya de servicios urbanísticos y/o se localizan en áreas consolidadas por la edificación en proporción superior al 50%.*

*La delimitación figura grafitada nos planos de ordenación la Escala 1: 5.000, y 2.000 (o 1.000 en su caso).*

## 2. Sistema de ordenación.

Se establece el sistema de ordenación segundo el parcelario y las condiciones de las tipoloxías edificatorias existentes en la zona, asignando un grado de ordenanza de entre los establecidos en la parte general de las ordenanzas de núcleo rural. La edificación será exenta o apareada; en este último caso, siempre que se ampare con proyecto conjunto. Excepcionalmente se podrá permitir la edificación arrimada a medianeira(s) ya existente(s). Con el incluso carácter excepcional se permitirá la edificación entre medianeiras (o en feira) para completar tramos ya consolidados con esta tipoloxía, si el grado aplicable lo permite. Esta excepción será aplicable exclusivamente en la margen de la vía que reúna las condiciones de consolidación exigidas. La estos efectos se considerarán en la tipoloxía de edificación entre medianeiras en feira, aquellos tramos de vías comprendidos entre dos interseccións viarias que aparezcan edificados, por lo menos, en 2/3 de su longitud.

## 3. Condiciones básicas de la edificación no especificadas en las generales:

- <b>Grados admisibles:</b>	Se admiten todos los grados definidos, que se establecen pormiudadamente por zonas homoxéneas nos planos de ordenación.
- <b>Arrimados:</b>	En el caso de existir ya una o dos medianeiras en los laterais, se permitirá arrimar la ellas. Se permitirá igual arrimar dos nuevas edificacións en parcelas contiguas, siempre que se amparen en un proyecto conjunto, de suerte que no queden medianeiras a la vista y manteniéndose los recuamentos previstos al resto de los vecinos y frente, y sin superar el número de tres con un mismo proyecto.
- <b>Parcelamentos:</b>	Se permitirán las parcelamentos de propiedades aunque se deberán observar y cumplir las limitaciones recogidas tanto en el artículo 26.1 b) de la LSG como en el 3.3.5 de la presente normativa.

### 7.3.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL COMÚN (NRC).

#### 1. Definición y ámbito.

Comprende el espacio de aplicación de esta Ordenanza los terrenos de la parte o de la totalidad de los núcleos de población que no consiguen las condiciones que la LSG establece para los núcleos rurales tradicionales, y en ellos se da, básicamente, el uso de vivienda unifamiliar, exenta o con algún tipo de acaroadlo, sobre del viario de relación existente, o aquel que se prevé en el planeamento, conforme a los criterios inspiradores de la ordenación, y los que señala la LSG. Estas zonas o espacios deberán conseguir una consolidación por la edificación de proporción superior a un tercio (1/3).

La delimitación figura grafitada nos planos de ordenación la Escala 1:5.000 y 2.000 (o 1:1.000 en su caso).

#### 2. Sistema de ordenación.

Se establece el sistema de ordenación segundo el parcelario y las condiciones de las tipoloxías edificatorias existentes en la zona, asignando un grado de ordenanza de entre los establecidos en la parte general de las ordenanzas de núcleo rural. La edificación será preferentemente exenta; y también se permitirá aquella que se pueda apoyar en medianeiras o paredes ciegas existentes, (y excepcionalmente apareada merced a proyecto conjunto, si el planeamento y el grado aplicable lo permite).

#### 3. Condiciones básicas particulares de la edificación no especificadas en las generales:

- <b>Grados admisibles:</b>	Se admiten todos los grados definidos, que se establecen pormiudadamente por zonas homoxéneas nos planos de ordenación.
- <b>Arrimados:</b>	En el caso de existir ya una o dos medianeiras en los laterais, se permitirá arrimar la ellas. Se permitirá excepcionalmente el arrimado (cada 2) de viviendas (si no se da la circunstancia citada anterior) cuando se ampare la solicitud de licencia con un proyecto conjunto, y siempre que no queden medianeiras a la vista y manteniéndose los recuamentos previstos al resto de los vecinos y frente.
- <b>Parcelamentos:</b>	Se permitirán los parcelamentos de propiedades, aunque se deberán observar y cumplir las limitaciones recogidas tanto en el artículo 26.1 b) de la LSG como en el 3.3.5 de la presente normativa.



#### **7.4. CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO O GESTIÓN.**

1. *Las actuaciones que no se puedan ejecutar mediante actuaciones directas con licencia (reguladas en el capítulo 7.2 de la presente normativa) se considerarán incluidas en el presente grupo de actuaciones, en las que será preceptiva la realización de procesos de planeamiento y/o gestión.*
2. *Se considerarán incluidas en el presente grupo de actuaciones las que citaremos de sucesivo:*
  - *Las actuaciones no directas que se señalan en el punto 2 del artículo 3.1.1 de la presente Normativa, que deberán someterse al instrumento correspondiente de la gestión por requerir procesos de este tipo.*
  - *La necesidad de redacción de un Plan Especial de Protección por los singulares valores del núcleo.*
3. *Consideraranse de aplicación con carácter general en el presente grupo de actuaciones las condiciones señaladas en el capítulo 7.2 que le puedan ser de aplicación (la gásgue se justifiquen otras máies precisas en el correspondiente instrumento de planeamiento y/o gestión) y las establecidas en la LSG .*

## TITULO VIII: CATALOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO.

### 8.1. CONDICIONES DE ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO VIXENTE.

El Plan básico autonómico (PBA) ha recogido la mayor parte (364) de los elementos catalogados en el anulado PXOM de 2012.

En cualquiera caso, el artículo 86 de la LMFAO y el artículo 31.4 de la LPCG establecen que se mantiene la validez del Catálogo del PXOM 2012, por tanto la aprobación del IOP no afectará a la protección del Patrimonio Cultural del Ayuntamiento de Verín, dado que se mantienen vixentes las protecciones de todos los elementos catalogados recogidos en el Catálogo de protección del PXOM de 2012 y sus respectivos contornos de protección, pero aun así, y por petición expresa del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural en el procedimiento de AAE, el IOP va a actualizar a regulación del citado Catálogo para adaptarlo a la nueva legislación (sobre todo a patrimonial), pero dado que el presente IOP sólo tiene competencias sobre su ámbito territorial, sólo se replantearán las fichas de los elementos catalogados incluidos en su ámbito, o de aquellos que aún estando situados había sido de él, su contorno de protección afecte al ámbito del IOP. El resto de elementos del citado Catálogo mantendrán sus fichas originales, incorporadas del PXOM anulado, considerándose aplicables conjuntamente con las NSP vixentes.

Además, procediera a modificar el grado de protección del inmueble que figura en la ficha A-125 del catálogo (en aplicación de la Sentencia número 135/2015, del 5 de marzo, y además perteneciente a un elemento situado dentro del ámbito del IOP), al grado de protección ambiental, ficha modificada que se considerará anexada (sustituyendo la anterior) al citado Catálogo municipal vixente (que se va a adaptar por el IOP para las situadas en su ámbito).

### 8.2. CONDICIONES BÁSICAS.

Las condiciones que establece el presente catálogo contemplan por regla general una protección con unas condiciones específicas que se suman a las de otras clasificaciones, categorías de suelo u ordenanzas (e incluso la otros planeamientos municipales, pues en este caso había sido del límite del ámbito del IOP, cuando se apruebe este, van a regir en exclusividad las NSP de 1986, actualmente vixentes en todo el término municipal) a las que están sujetas las edificaciones o terrenos incluidos en los ámbitos de esta protección, estableciéndose dos ámbitos diferenciados regulados por condiciones específicas:

- Condiciones generales para los elementos del **Patrimonio Arquitectónico y etnográfico** que se catalogan, dedicadas a todos los elementos de interés de esta naturaleza que merecen ser conservados.
- Condiciones específicas para **el Patrimonio Arqueológico**, dedicada a todos los xacementos y hallazgos sueltos de naturaleza arqueológica.

Será normativa aplicable de obligado cumplimiento en todo lo que no se encuentre específicamente incluido en el presente IOP, la siguiente:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante LPH).
- Ley 5/2016, del 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia (en adelante LPCG).
- Ley 7/2008, del 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.
- Ley 5/2006, del 30 de junio, para la protección, la conservación y el avance de los ríos gallegos.
- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.
- Decreto 449/1973, de 22 de febrero, de protección de "hórreos y cabazos" antiguos existentes en Asturias y Galicia.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia y cruces del tenérmelo y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Decreto 917/1967, de 20 de abril, por lo que se ditan normas sobre publicidad exterior.
- Decreto 199/1997 del 10 de julio, de la Junta de Galicia, que rige la actividad arqueológica en la C.La. de Galicia.
- Decreto 67/2007, del 22 de marzo, por lo que se regula el Catálogo Gallego de árboles Singulares.



### **8.3. ANTECEDENTES DEL CATALOGO.**

*En un contexto de declaración xenérica, tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural (BIC) por la disposición adicional segunda de la ley 16/85, del 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español los elementos regulados por las siguientes disposiciones:*

- *Decreto 571/1963, de 14 de marzo, se recogen por defecto los escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruceiros y piezas similares de interés histórico-artístico de más de 100 años.*
- *Decreto 449/1973, del 22 de febrero, quedan protegidos los hórreos, “cabazos”, “cabaceiros” y “canastros” de más de 100 años de antigüedad.*
- *Los grabados rupestres están declarados BIC de manera xenérico polo artículo 40.2 de la Ley 16/1985, así como los petróglifos recogidos en el Decreto 3742/1974, con los números 40 a 43, declarados monumento histórico-artístico.*
- *Asimismo se protegen los restos de castillos y torres a los que se refiere el decreto de 22 de abril de 1949, sea cual sea su estado de conservación.*

*En Verín no existen elementos BIC declarados individualmente. No embargantes el art. 40.2 de la Ley 16/1985, del 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español declara Bienes de Interés Cultural todos los “lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre”, una manifestación patrimonial que está representada en el tenérmelo municipal.*

*El Plan básico autonómico (PBA) ha recogido la mayor parte (364) de los elementos catalogados en el anulado PXOM de 2012, aunque el artículo 86 de la LMFAO y el artículo 31.4 de la LPCG establecen que se mantiene la validez del Catálogo del PXOM 2012, por tanto se mantienen viventes las protecciones de todos los elementos catalogados recogidos en el Catálogo de protección del PXOM de 2012.*

### **8.4. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

*El catálogo del IOP recogerá la clasificación que la Ley 5/2016, del 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia (en adelante LPCG) define en su régimen de protección y conservación de los bienes del patrimonio cultural de Galicia -artículo 8- estableciendo doys categorías de protección:*

*1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC), que son los bienes muebles, inmuebles e inmateriais más destacados del patrimonio cultural de Galicia, declarados mediante decreto de la Junta de Galicia luego de la incoación del oportuno expediente. En esta categoría se incluyen los cruceiros, cruces de tenérmelo y otras piezas de análoga índole con antigüedad de más de cien años, contemplados en el decreto 571/1963 del 14 de marzo, y los hórreos o cabazos con antigüedad de más de cien años, en el decreto 449/1973 del 22 de febrero, todos ellos considerados bienes de interés cultural.*

*2. BIENES CATALOGADOS: que son aquellos bienes muebles, inmuebles e inmateriais que sin llegar a ser declarados de interés cultural, posean especial singularidad o notable valor cultural.*

*El Catálogo del patrimonio cultural de Galicia lo conforman los bienes declarados de interés cultural (BIC) y los bienes Catalogados. En virtud del dispuesto en el artículo 30 de la LPCG, los bienes inmuebles que se recojan individualmente singularizados en los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio forman parte del dicho Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.*

### **8.5. CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DEL CATALOGO.**

*El criterio empleado para la elaboración del catálogo sigue las directrices marcadas por la Ley 2/2016 del suelo de Galicia con las modificaciones derivadas de las posteriores leyes que la modificaron (en adelante LSG), y la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG).*

#### **Art.1- Ámbito y objeto.**

*El catálogo municipal, que por aplicación del artículo 30 da LPCG , pasará a formar parte del Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, se forma desde el punto de vista arquitectónico y etnográfico, por todos aquellos bienes de interés artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc., y conjuntos urbanos, lugares etnográficos, jardines, parques, carballeiras, etc., que tengan valor artístico, histórico o antropológico. Estableciendo este IOP (por incorporación de los*

recogidos en el PXOM 2012) una relación de edificios, elementos y conjuntos a proteger y/o conservar por razones urbanísticas en función de su valor histórico, artístico, etnográfico o medioambiental.

Els bienes incluidos en el catálogo, con independencia de ordenación que les afecte, no quedarán en ningún caso sujetos al régimen de fuera de ordenación, sin perjuicio de que los añadidos que presenten & que los desvirtúen si quedan había sido de ordenación.

En el relativo a la protección del patrimonio cultural, además del presente en esta ordenanza, se atenderán en todo el dispuesto por la LPCG, que tiene por objeto a protección, conservación, puesta en valor, difusión y fomento del patrimonio cultural de Galicia, así como su investigación y transmisión a las generaciones futuras.

1.1.- Constituyen bienes sujetos la protección urbanística, de acuerdo con las determinaciones de la presente ordenanza y la LPCG, los siguientes:

- Los edificios y conjuntos de interés histórico, artístico, arquitectónico y lugares etnográficos, jardines, parques, eiras, etc. que tengan valor artístico, histórico o antropológico, reflejados e identificados nos planos de ordenación e incluidos en la relación de bienes protegidos del presente IOP.
- Los restos de xacementos arqueolóxicos y hallazgos sueltos, reflejados nos planos de ordenación e incluidos en la relación del patrimonio arqueolóxico del presente IOP.
- Las zonas, enclaves, edificios, construcciones, restos o xacementos que, si es el caso, sean catalogados polos organismos competentes en materia de patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Los elementos aislados, identificados o no nos planos de ordenación que, lo pones su pequeño tamaño, han reconocido su interés histórico, artístico, etnográfico y cultural. Así pues, mediante lo Decreto 449/1973, del 22 de febrero, quedan protegidos los hórreos, "cabazos", "cabaceiros" y "canastros" de más de 100 años de antigüedad, y mediante lo Decreto 571/1963, del 14 de marzo, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruceiros y piezas similares de interés histórico-artístico de más de 100 años. Teniendo la consideración de Bienes de Interés Cultural por la disposición adicional segunda de la LPH. Asimismo, se protegen los restos de castillos y torres a los que se refiere el Decreto del 22 de abril de 1949, sea cuál había sido su estado de conservación.

1.2.- Los bienes objeto de protección por esta ordenanza quedan incluidos en el Catálogo de fichas complementario del presente IOP.

Los dichos bienes figuran reflejados graficamente y numerados nos planos de ordenación territorial la escala 1/5.000, y la 1/2.000 en los núcleos urbanos y en los núcleos rurais.

1.3.- *Carácter abierto del Catálogo.*

El catálogo tiene la consideración de abierto y será susceptible de incorporar nuevos elementos, bien la instancia del Ayuntamiento o bien del organismo competente de la Consejería de Cultura. La propuesta de inclusión de nuevos bienes en el Catálogo del IOP será dictaminado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Galicia, cuyo informe será preceptivo y vinculante. La inclusión de nuevos bienes en el Catálogo será tramitado cómo modificación o alteración del IOP en la redacción que de este procedimiento da la LSG.

En cualquiera caso pasarán a formar parte del Catálogo del IOP todos los elementos que causen alta en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.

1.4.- *Revisión o modificación del Planeamento.*

La revisión del planeamento y sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 83.5 de la LSG, o de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas, ordenanzas o planeamento de desarrollo se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, y deberán ser informados por la Consejería de Cultura nos mismos tener que el planeamento urbanístico general. En este sentido, cualquier baja del Catálogo del IOP deberá ser tramitada expresamente cómo modificación puntual en la redacción que de este precepto ofrece el art. 83 de la LSG.

1.5.- *La protección disteis edificios y conjuntos va encaminada a su conservación, aceptando la realización de determinadas obras en función de las características del objeto o conjunto protegido, para lo cuál se establecen tres niveles de protección:*

- a) Nivel I, Integral.
- b) Nivel II, Estructural.



c) Nivel III, Ambiental.

1.6.- Para la protección del contorno de los bienes protegidos, se fijó una franja o entorno de protección (y en su caso, una zona de amortecimiento), que se delimita nos planos de ordenación.

1.7.- En los elementos catalogados y en su entorno de protección, todos aquellos usos, construcciones o actuaciones enumerados en el artículo 142 de la LSG y en el s artículos 351 y 360 del RLSG, mientras no se redacte el planeamiento especial correspondiente, será precisa autorización de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter preceptivo y vinculante respecto a las condiciones físicas que sean requeridas para preservar su contorno y para garantizar la armonización con las características de los bienes protegidos. Igual la tramitación del planeamiento especial citado o cualquier otro de desarrollo del IOP que afecte a bienes catalogados o a sus ámbitos de protección, así como las modificaciones de alineaciones o ampliación de caminos o rúes y los Proyectos de Urbanización, requerirá del informe previo de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter preceptivo y vinculante.

En los contornos protegidos será necesario mantener la tipoloxía y morfología de los núcleos, patios o corrales de entrada, pasais entre viviendas sobre el espacio público, corredores, escaleras exteriores, galerías, patíns, muros, caminos, etc, conformadores del lugar.

Dentro disteis contornos protegidos se prohíben los nuevos tendidos aéreos de electricidad y telefonía.

1.7.- El réxime de informes o autorizaciones de la Consellaría competente en materia de patrimonio cultural en los ámbitos protegidos es el siguiente:

- Será necesario el informe en los casos establecidos en los artículos 34 (plans, programas y proyectos con incidente sobre el territorio) y 52 (desplazamiento excepcional de bienes) de la LPCG.
- Será necesaria autorización (regulada con carácter general en el artículo 39 de la LPCG) en los casos establecidos en los artículos 45 (contornos de protección, para las actuaciones recogidas en su punto 1), 47 (zonas de amortecimiento, para las actuaciones recogidas en su punto 2), 65 (bienes inmuebles catalogados, en las condiciones específicas señaladas en el artículo) y 96 (actividades arqueológicas) de la LPCG.

1.8.- Con carácter general a ampliación o reforma de los cementerios o camposantos en los adros o en los ámbitos de protección de las iglesias presentes en el ámbito del IOP estará sometida la autorización de la Consejería de Cultura.

1.9.- Las zonas delimitadas como fincas **singulares** estarán sometidas a las limitaciones que se establecen para lo bien protegido que contienen. El régimen urbanístico será lo de la zona donde se encuadren, y no podrán ser divididas, parceladas o segregadas, debiendo mantenerse la configuración parcelaria de la finca madre. Tampoco podrán ser taladas los árboles que acojan, excepto nos casos en los que exista autorización expresa y motivada de la Consejería de Cultura.

**Art. 2- Definición general de los modelos de intervención y tipos de obra permitidos en los edificios.**

Con carácter general las obras que se permitan en los edificios catalogados y nos sus ámbitos tenderán a su conservación y puesta en valor, quedando su uso subordinado la que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación.

Aunque en las fichas de los elementos o en los tipos de obra no se indique concretamente, los elementos desconformes o ajenos al elemento protegido que distorsionan la percepción o los valores de los bienes catalogados (añadidos, soluciones tipolóxicas extrañas, materiales inaxeitados, rótulos o toldos inapropiados, etc) deben tratar de ser eliminados siempre que las obras a realizar lo permitan (sobre todo cuando las obras requeridas para esas eliminaciones sean similares en nivel de intervención las que se pretendan realizar y no se afecten otras partes del edificio en las que no se pretenda o no se pueda intervenir), y sobre todo se así lo indican los informes municipales o autonómicos preceptivos.

La sintervenciones en los bienes materiales protegidos polo su valor cultural o, de ser el caso, en su contorno de protección o en su zona de amortecimiento se clasifican en los tipos recogidos y definidos en el Artículo 40 de la LPCG.

la) Investigación:

b) Valorización:

c) Mantenimiento:

d) Conservación:

y) Consolidación:



f) Restauración:

g) Rehabilitación:

h) Reestructuración:

i) Ampliación:

j) Reconstrucción:

Los criterios de intervención en los bienes serán los recogidos en el Artículo 44 de la LPCG.

### **Art. 3. Protección integral.**

La presente protección se aplica a aquellos bienes de interés histórico, artístico, cultural o etnográfico, con notables calidades arquitectónicas o singulares de grande valor y curiosidad que aconsejan su conservación total, tanto interior como exterior respecto a su estado original. La misma protección alcanza a los monumentos declarados o incoados, en base al establecido en la legislación gallega y estatal sobre patrimonio cultural.

Se corresponde con aquellos bienes culturales insustituibles, que poseen valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o tradicional, cualquier que sea su estado de conservación. Estos bienes se deberán mantener en su integridade, tanto en el que se refiere a sus elementos originales interiores como exteriores, prestando especial respeto a sus características singulares y procurando su recuperación funcional y monumental, a través de todos los medios técnicos posibles.

#### **3.1.- Ámbito:**

Se distinguen varios casos, en función de la naturaleza del bien protegido:

- Edificios: cuando el objeto protegido sea un edificio y en el catálogo figure exclusivamente cómo tal, la protección se entenderá que abarca la toda la parcela donde se sitúe el bien o grupo de bienes que integran el conjunto edificatorio a proteger (pazo y edificación auxiliar, Iglesia y adro, etc.), quedando excluida/exclusa cualquier posibilidad de segregación de nuevas parcelas, excepto que exista una autorización previa de la Consejería de Cultura.
- Conjuntos que conforman una unidad: cuando el objeto protegido sea un edificio o edificios y los jardines o espacios libres, con el que forman una unidad o conjunto, quedará excluida/exclusa cualquier división del ámbito protegido con destino distinto del existente. En los espacios no ocupados por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuren formalmente el ámbito de influencia será objeto de licencia. Expresamente quedará prohibida a tala de especies arbóreas, ya fueran autóctonas o no, que por su edad o situación estratégica formen parte de la xardinería o medio inmediato.
- Otros elementos protegidos: cuando el elemento protegido no sea una edificación (cruceiros, bolsillos de ánimas, fuentes, puentes, etc.) se entenderá que la protección afecta a la totalidad del bien, de manera que se garantice el mantenimiento de su significado y el libre acceso a su contemplación.

#### **3.2.- Intervenciones y obras permitidas en los bienes catalogados.**

Las obras permitidas sobre estos elementos serán las tendentes a la conservación íntegra de los bienes y de todos sus elementos y componentes en un estado el más próximo posible al original desde la perspectiva de todos los valores culturales que conforman el interés del bien, respetando su evolución, transformaciones y contribuciones al largo del tiempo, y dotándolos excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. En consecuencia, se permiten las intervenciones y obras recogidos y definidos en el Artículo 42.1 (y excepcionalmente las del 42.4) de la LPCG.

Los criterios generales de intervención en los bienes serán los recogidos en el Artículo 44 de la LPCG y los específicos en bienes inmuebles declarados bienes de interés cultural serán los recogidos en el Artículo 53 de la LPCG.

#### **3.3.- Actuaciones en el contorno de Bienes de Interés Cultural (BIC):**

El contorno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) está constituido polo ámbito definido nos planos de ordenación. Cualquier intervención que se pretenda realizar en dicho ámbito estará de acuerdo con los criterios definidos nel Título III da LPCG, y deberá someterse a la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

### **3.4. Seguimiento municipal de las obras.**

El Ayuntamiento ejercerá en todo momento las labores de control y seguimiento de las obras que se realicen en los bienes culturales catalogados bajo una protección integral el fin de comprobar que la intervención a la que está siendo sometido el bien se adecúa al proyecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal y gallego.

### **3.5.- Protección de vistas y contorno de bienes protegidos con carácter integral:**

Alrededor de los bienes culturales de protección integral se define una área de protección –individualizada y no xenérica– que abarca a los edificios y conjuntos que forman parte de su contorno inmediato. Asimismo, se limitará efectivamente la altura de los inmuebles englobados dentro de esta área a fin de proteger sus vistas desde los distintos accesos y lugares que ofrezcan privilegiadas perspectivas visuais (miradoiros, áreas de ocio...) de carácter público. Asimismo, se cuidará especialmente la coherencia de los colores y materiales visibles (carpintería, cubiertas, paramentos, canales de pluviais, etc...) empleados en los edificios y construcciones insertados en esta área de protección respeto del bien que disfruta de protección integral.

La tal fin a Consejería de Cultura emitirá, en todo caso, unha autorización que formará parte de cada uno de los expedientes de licencia de obra mayor o menor de los inmuebles incluidos en la dicha área de protección.

Estas medidas persiguen controlar la masa edificada así como los materiales y la tipoloxía de los edificios y construcciones situados en el contorno de los bienes protegidos integralmente el fin de conservar su perfil y mantener su identidad como hitos de referencia visual.

### **3.6. Documentación necesaria para la solicitud de licencia**

3.6.1.- Además de los documentos exigidos en las ordenanzas principales, la solicitud de licencia deberá ser acompañada de la documentación detallada siguiente:

- Descripción del marco referencial de origen del edificio: propiedad que ordenó su construcción, autores del proyecto y obra, uso original a lo que se destinó y variaciones de uso y propiedad, etc.
- Evolución del edificio y del contorno inmediato que puedan justificar las soluciones adoptadas.
- Levantamiento la escala mínima 1/100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones, etc.) y de las edificaciones auxiliar y complementarias, así como de las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos. Levantamiento de la parcela donde se sitúa la escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliar y especificando los cultivos, arborado, xardinería, etc.
- Descripción fotográfica del edificio y su contorno.
- Memoria xustificativa de la oportunidad de la obra a realizar, así como de los efectos sobre los usos y usuarios actuales y sobre los elementos objeto de protección.
- Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

3.6.2.- En el caso de edificios protegidos en medio rural enclavados en fincas singulares, la solicitud de licencia de cualquier tipo deberá ir acompañada, además de polos documentos exigidos en las ordenanzas municipales, por la documentación siguiente:

- Plano de situación en relación al edificio a proteger.
- Incidente en la finca singular de la obra o actividad para la que solicitara licencia, así como memoria xustificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisaxísticas del bien protegido (se incluirá para el caso de edificaciones, relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada, etc.).

3.7.3. En todos los casos el Ayuntamiento, con la documentación presentada, y junto con los informes jurídico y técnico municipal, solicitará con carácter previo a la concesión de la licencia, el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura.

#### **Art. 4- Protección estrutural.**

*ES aplicable la aquellos edificios o bienes que resulten más característicos tipológicamente o que sean objeto de una concreta apreciación cultural, en los que interesa conservar integramente su fachada, patios interiores, elementos estruturais y tipolóxicos básicos, así como la distribución de espacios.*

##### **4.1.- Ámbito:**

*Se distinguen varios casos en función de la naturaleza del bien protegido:*

- *Edificios: cuando el objeto protegido sea un edificio y en el catálogo figure exclusivamente cómo tal, la protección se entenderá que se extiende a toda la parcela donde se sitúe el bien o grupo de bienes que integran el conjunto edificatorio para proteger (pazo y edificación auxiliar, iglesia y adro, etc.) quedando excluida/exclusa cualquier posibilidad de segregación de parcelas cuando esté definida cómo tal la suya finca adscrita nos planos de ordenación. En caso de no estar definida necesitará la autorización de la Consejería de Cultura.*
- *Conjuntos que conforman una unidad: cuando el objeto protegido sea un edificio o edificios y los jardines o espacios libres, con el que forman una unidad o conjunto, quedará excluida/exclusa cualquier división del ámbito protegido con destino distinto del existente, cuando esté definida cómo tal la suya finca adscrita nos planos de ordenación. En caso de no estar definida necesitará la autorización de la Consejería de Cultura. En los espacios no ocupados por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuren formalmente el ámbito de influencia será objeto de licencia. Expresamente quedará prohibida la corta de especies arbóreas, fueran o no autóctonas, que por su edad o situación estratégica formen parte de la xardinería o medio inmediato.*
- *Otros elementos protegidos: cuando el elemento protegido no sea una edificación (cruceiros, bolsillos de ánimas, fuentes, puentes, etc.) se entenderá que la protección afecta a la totalidad del bien, de manera que se garantice el mantenimiento de su significado y el libre acceso a su contemplación.*

##### **4.2.- Intervenciones y obras permitidas.**

*Las obras permitidas sobre estos bienes serán las tendentes a la conservación de sus elementos más significativos y relevantes, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo la configuración estrutural, la envolvente exterior y sus elementos significativos. En consecuencia, se permiten las intervenciones y obras recogidos y definidos en el Artículo 42.2 (y excepcionalmente las del 42.4) de la LPCG.*

##### **4.3.- Seguimiento municipal de las obras.**

*El Ayuntamiento ejercerá en todo momento las labores de control y seguimiento de las obras que se realicen en los bienes culturales catalogados bajo una protección estrutural, el fin de comprobar que la intervención a la que está siendo sometido el bien se adecúa al proyecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal y gallego.*

##### **4.4- Documentación necesaria para la solicitud de licencia.**

*4.4.1.- Además de los documentos exigidos en las ordenanzas principales, la solicitud y licencia deberá ser acompañada de la documentación detallada siguiente:*

- *Descripción del marco referencial de origen del edificio.*
- *Evolución del edificio y del contorno inmediato que puedan justificar las soluciones adoptadas.*
- *Levantamento la escala mínima 1/100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones, etc.) y de las edificación auxiliar y complementarias, así como de las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento de la parcela donde se sitúa, la escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliar y especificando los cultivos, arborado, xardinería, etc.*
- *Descripción fotográfica del edificio y de su entorno.*
- *Memoria xustificativa de la oportunidad de la obra a realizar, así como de los efectos sobre los usos y usuarios actuales y sobre los elementos objeto de protección.*
- *Proyecto detallado de las obras a realizar, especificando con claridad las zonas y los elementos afectados.*



4.4.2.- *En el caso de edificios protegidos enclavados en fincas singulares, la solicitud de licencia de cualquier tipo deberá ir acompañada, además de polos documentos exigidos en las Ordenanzas municipales, por la documentación siguiente:*

- *Plano de situación en relación al edificio a proteger.*
- *Incidente en la finca singular de la obra o actividad para la que solicitara licencia, así como memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien protegido (se incluirá para el caso de edificaciones, relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada, etc.).*

4.4.3.- *En todos los casos el Ayuntamiento, con la documentación presentada, y junto con el informe técnico municipal, solicitará con carácter previo a la concesión de la licencia, la autorización de la Consejería de Cultura.*

## **Art. 5- Protección ambiental.**

### **5.1.- Definición y ámbito:**

*Son los bienes que, a pesar de no presentar un interés individual destacable, conforman el ambiente de un lugar de forma homoxénea y armoniosa.*

*Se corresponde con los bienes culturales que presentan un valor arquitectónico, decorativo, tradicional, pintoresco o ambiental que por sus características exteriores o por su tipología, o bien por constituir piezas singulares de un escenario urbano o rural concreto, es preciso conservar por las aportaciones ambientales, estéticas e históricas que contiene.*

*También, y de forma xenérica, los elementos incluidos en los contornos de protección de los elementos catalogados disfrutarán de una protección ambiental, prevenido así normativamente las medidas necesarias para la protección tipológica, morfológica, conservación, recuperación o aprovechamiento del patrimonio.*

### **5.2.- Intervenciones y obras permitidas:**

*Las obras permitidas sobre estos elementos tendrán por objeto a conservación de los aspectos más visibles y evidentes de los bienes para adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. En consecuencia, se permiten las intervenciones y obras recogidos y definidos en el Artículo 42.3 (y excepcionalmente las del 42.4) de la LPCG.*

5.2.1.- *Cuando en un edificio objeto de protección ambiental se pretendiera una reestructuración generalizada lo una ampliación de planta (cuando esto sea posible) el Ayuntamiento exigirá la presentación de la documentación complementaria que garantiza que las obras que se proyecten no afecten al carácter tradicional del edificio objeto de protección ni a su contorno.*

5.2.2.- *Explicitamente quedarán prohibidos los derrumbamientos parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio o la modificación de los huecos o la apertura de otros nuevos o aquellos cambios de dicha envolvente que modifiquen la composición general.*

5.2.3.- *En caso de que en el edificio protegido sea posible a adición de planta, esta se hará manteniendo las condiciones estructurais de la planta del edificio preexistente, en todo cuánto sea posible y las de fachada en cuanto al ritmo de la cantería o cachotería, materiales de ornamentación y acrisolamento, debiendo justificar que la ampliación no desvirtúa la edificación existente o su contorno y que es compatible con aquellos, desde el punto de vista compositivo, tipológico, morfológico y paisajístico, bien por mimese bien por contrapunto, cuidando y valorando con precisión en cada caso los materiales, técnicas y colores empleados.*

5.2.4.- *Asimismo, en los bienes protegidos con categoría Ambiental, así como en su contorno de protección -grafitado nos planos de ordenación y en las fichas individuales- no se podrán realizar construcciones, tendidos, conducciones o instalaciones aéreas o subterráneas, excavacións, recheos, movimientos de tierras, plantación y tala de árboles, ni apertura de pozos y minas, sin autorización de la Consejería de Cultura.*

### **5.3.- Aprovechamiento permitidos en la misma parcela de los bienes catalogados.**

*Como norma general, el aprovechamiento establecido en la ordenación, pero las actuaciones no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del contorno ni perturbar la contemplación del bien protegido. Como regla general, no se admitirán viviendas en suelo rústico.*

#### **5.4. Documentación para la solicitud de licencia.**

5.4.1.- En los edificios con protección ambiental, las solicitudes de licencia de cualquier tipo de obra, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, la documentación detallada siguiente:

- Relación detallada de las obras a ejecutar, especificando con claridad las zonas y elementos afectados.
- Alzado fotográfico del tramo de la calle (por lo menos del tramo correspondiente al cuarteirón) donde está situado el edificio.

5.4.2. Cuando la licencia solicitada sea de reestructuración y/o adición de planta, además de la anterior deberá presentar:

- Descripción fotográfica pormenorizada del estado actual del edificio y de los elementos más característicos.
- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la reestructuración (cuando sea el caso).

5.4.3. En todos los casos el Ayuntamiento con la documentación presentada, y junto con el informe técnico municipal, solicitará con carácter previo a la concesión de la licencia, la autorización de la Consejería de Cultura.

5.4.4.- La relación de edificios y conjuntos, objeto de protección ambiental se indica en el Catálogo Anexo de esta Normativa.

#### **Art. 6. Intervenciones en los contornos de protección de los elementos catalogados.**

##### **6.1. Ámbito.**

Nos planos de ordenación se indican los contornos de protección de los elementos incluidos en el Catálogo del IOP, que conforman el ámbito de aplicación del presente artículo.

Las intervenciones que se realicen en los contornos de elementos incorporados al catálogo del IOP requerirán la autorización previa de la Consejería de Cultura se están entre las recogidas en el punto 1 del Artículo 45 de la LPCG. Las restantes intervenciones en el contorno de protección no necesitarán autorización previa al outorgamento de licencia, bien que deberán ser coherentes con los valores generales del contorno.

En el que respeta a la fachada de los bienes incluidos dentro de los contornos de protección, se mantendrá a tipología y singularidades de la construcción y en el interior se conservarán los elementos relevantes.

##### **6.2. Criterios específicos de intervención y condiciones de armonización.**

1. El contorno de protección debe mantenerse con sus valores ambientales, por lo que las intervenciones que se realicen deben resultar armoniosas con las condiciones características del ámbito. Deberán procurar su integración en materiales, sistemas constructivos, volumen, tipología y cromatismo, así como garantizar la contemplación adecuada del bien.

2. En concreto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios específicos, sin perjuicio de la aplicación de criterios de viabilidad para la implantación y desarrollo de intervenciones y actividades:

- a) Se procurará evitar los movimientos de tierras que supongan una variación significativa de la topografía original del contorno. Se atenderá especialmente la importancia de la implantación de la construcción dentro de la parcela, en especial cuando exista pendiente en el terreno. En todo caso, se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.
- b) Se procurará su compatibilidad con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, las sebes, las tapias, los taludes y otros semejantes.
- c) Se emplearán materiales, soluciones constructivas y características dimensionales y tipológicas en coherencia con el ámbito en cualquier tipo de intervenciones.
- d) Se mantendrán preferentemente la estructura y la organización espacial del contorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.
- y) Se procurará y se valorará la integración y compatibilidad de los usos y costumbres tradicionales y característicos configuradores del ambiente con los de nueva implantación.



- f) Se facilitará la implantación de actividades complementarias compatibles con los valores culturales de los bienes que garanticen la continuidad de su mantenimiento con el establecimiento de nuevos usos.
- g) En el territorio histórico del Camino de Santiago los cerramientos, revestimientos y carpinterías serán coherentes con los del resto del inmueble y acuerdes con las características tradicionales de los mismos elementos en la zona, y los bajos estarán siempre rematados, incluso se no tienen uso.

### **6.3. Documentación necesaria para la solicitud de licencia.**

Además de los documentos exigidos en las ordenanzas principales, la solicitud de licencia deberá ser acompañada de la documentación detallada siguiente:

- Levantamiento la escala mínima 1/100 del edificio en su situación actual si se trata de una reforma y de los planos del proyecto en todos los casos (plantas, alzados exteriores, secciones, etc.) y de las edificaciones auxiliar y complementarias. Levantamiento de la parcela donde se sitúa, la escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliar y especificando los cultivos, arborado, xardinería, etc. levantamiento la escala idónea para relacionar la parcela o edificio con el elemento protegido.
- Descripción fotográfica del edificio y su contorno en relación con el elemento protegido.
- Incidente en el contorno de la obra o actividad para la que solicitara licencia, así como memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien natural protegido (se incluirá para el caso de edificaciones, relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada, etc.).

### **Art. 7. Intervenciones en la zona de amortecimiento de los elementos catalogados.**

1. En la zona de amortecimiento podrán realizarse en general todo tipo de obras e instalaciones fijas o provisionais y las actividades normales segundo la naturaleza del suelo o cambiar su uso o destino de conformidad con el planeamiento vixente sin necesidad de la autorización de la consellaría competente en materia de patrimonio cultural, excepto que en la declaración o inclusión singularizada se determine el contrario.

2. No obstante, lo pones su alcance y el riesgo de deterioración o destrucción de sus valores culturales derivados de su implantación territorial, se requerirá la autorización previa de la consellaría competente en materia de patrimonio cultural en las siguientes intervenciones:

- a) Grandes explotaciones agrícolas, gandeiras o de acuicultura que deban ser sometidas la trámite ambiental.
- b) Explotaciones extractivas que supongan una actividad a cielo abierto del material, sus instalaciones o entullos.
- c) Instalaciones de la industria enerxética como refinarias, centrales térmicas, de combustibles fósiles, hidráulicas, eólicas, solares, nucleares o de cualquiera otro tipo de producción, transporte o depósito.
- d) Instalaciones de la industria siderúrxica, mineira, química, téxtil o papeleira.
- y) Infraestructuras de transporte y comunicación como carreteras, ferrocarril, puertos, aeropuertos, canales, centros loxísticos o similares.
- f) Grandes infraestructuras hidráulicas y de aprovechamiento del agua.
- g) Instalaciones de gestión y tratamiento de residuos.
- h) Grandes transformaciones de la naturaleza del territorio para la implantación de nuevos usos.
- i) Explotaciones forestais, excepto aquellas que cuenten con un instrumento de ordenación o gestión aprobado con informe favorable de la consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

### **Art. 8. Protección de muros tradicionales.**

Los muros, cierres, los vas, sebes o vedacións tradicionales que delimitan los caminos históricos, terrenos de cultivo y viviendas tradicionales, junto con las ventanillas que, en su caso, habían podido incluir, deberán ser conservados en su integridade, excepto que el planeamiento establezca excepcionalmente soluciones distintas suficientemente detalladas y justificadas. Los propietarios deberán mantenerlos en buenas condiciones estruturais, quedando expresamente prohibido su derrumbamiento o relevo por muros de materiales prefabricados.

## **Art. 9. Protección del Camino de Santiago.**

### **9.1.- Objeto.**

*El presente articulado tiene por objeto establecer el ámbito de protección del tramo del Camino de Santiago (Vía de la Plata) que atraviesa el territorio municipal, así como los criterios generales de protección e intervención en el propio bien y en su ámbito de protección.*

*La Vía de la Plata, de acuerdo con el artículo 76 de la LPCG, deberá ser delimitada de acuerdo con el dispuesto en esa Ley, y le será aplicable la protección prevista nel Título VI da LPCG .*

*De acuerdo que LPCG , la Administración Local cooperará con los órganos de la Junta de Galicia en la conservación y protección de los tramos del camino que corran ponerlo su territorio, y para eso el Catálogo del IOP incluye una ficha específica para su protección.*

*El IOP es garantía de la conservación del Camino de Santiago a su paso por Verín, de ahí que sea fundamental mantener sus valores asociados y, en general, todo aquello que impida o menoscabe su apreciación y valoración dentro de su contorno.*

### **9.2.- Ámbito.**

*Mientras la Consejería de Cultura no el delimite oficialmente, segundo el establecido en la LPCG , el ámbito xenérico de protección del camino será lo que se grafita en el plano general Lo.1.1 “Estructura General y Orgánica del Territorio”, todo eso segundo las condiciones de la Disposición Transitoria Primera de este IOP.*

### **9.3.- Criterios de protección e intervención.**

*Dentro del ámbito o contorno de protección definido, y además de la aplicación con carácter general dels criterios recogidos en la “Guía de buenas prácticas para las actuaciones en los caminos de Santiago” elaborada por la Consejería de Cultura, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones generales:*

- a) **Consideración del contorno e integración ambiental:** *Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración a topografía del terreno, la vexetación existente, la posición de la noticia edificación respecto a cornixas, hitos visuais (nomeadamente el Castillo de Monterrei y el medio natural), el impacto visual de la construcción proyectada sobre lo medio que la rodea, su relación con la vía pública, la adecuación de la solución formal a la tipoloxía y materiales de la zona y demás parámetros definidores de su integración en medio urbano. Los paños medianeiros a cielo abierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.*
- b) **Protección de la arquitectura tradicional:** *Con carácter general se prohíbe el derrumbamiento de arquitectura tradicional, ya fuere substantiva o adjetiva. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse integramente todas las características originales de las edificaciones tradicionales incluidas en el contorno del camino: organización de la fachada, carpinterías de madera, balcones de forja, canalóns de cobre, elementos decorativos, cornixas, aleros, impuestas, vuelos, zócolo, recercados, etc...*
- c) **Protección de la arbolada y zonas verdes:** *La arbolada existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado cómo zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolada en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. Las nuevas zonas verdes se planificarán vinculadas al camino, con el objeto de favorecer su integración visual y práctica.*
- d) **Cerramientos:** *En suelo urbano los solares y terrenos no edificados deberán cerrarse mediante elementos permanentes situados en la aliñación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en bueno estado. En suelo rústico, solamente se permiten cerramientos vexetais o con postes y arame, sien ningún tipo de fábrica o cimentación, y con una altura máxima de 1,80 m. La delimitación con elementos vexetais, se regula por el dispuesto en el código civil y demás normativa específica.*



*Complementariamente, en las distintas clases de suelo se aplicarán las siguientes condiciones:*

*la) En suelo urbano consolidado.*

*El camino quedará protegido en la propia extensión de su sección y alzados. Se incorporan a esta protección todos los espacios libres, plazas, parques y jardines vecinos y continuadores de la sección.*

*Todo proyecto de intervención velará por la regeneración de la imagen ambiental propia del elemento que se protege (pavimentos, arborado, mobiliario urbano...).*

*b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado y no delimitado.*

*Los proyectos de urbanización, planes sectoriales, planes parciales y cualquier otra figura de planeamiento que desarrollen estos suelos tendrán en cuenta a sección y la traza del camino, procurando que las construcciones y formalización de los espacios libres adyacentes al camino sean adecuados al contorno protegido en el que se integran.*

*Se deberán alejar las edificaciones y otras construcciones propuestas de las márgenes del camino.*

*No se variará la traza y la sección del camino, intentando mantener y valorar las características del paisaje preexistente.*

*c) En suelo de núcleo rural y suelo rústico.*

*El ámbito de protección del camino a su paso por un núcleo rural y polo territorio parroquial, incluye además de la propia sección del camino, las construcciones tradicionales y la propia estructura parcelaria vecina con el camino, que conforman y caracterizan el paisaje del núcleo y de su contorno. Este ámbito se amplía a los espacios libres del núcleo, públicos o personales, a los casaríos y otras construcciones que singularizan la traza y la sección del camino.*

*En el resto del suelo de núcleo rural situado en las márgenes del camino, altura, volumen y vuelos de las nuevas edificaciones quedarán cauteladas por su integración en el contorno protegido y en el conjunto del núcleo tradicional.*

*En los contornos de protección del Camino de Santiago, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo, ya fueran obra nueva o intervención en edificios existentes, serán consecuentes con la tipología tradicional de la zona y del elemento en tela de juicio.*

#### **Art. 10. Caminos y caminos tradicionales.**

*Se protege el trazado y sección de los caminos viejos y de los caminos tradicionales, estén o no recogidos en fichas singularizadas, a los que se refiere el art. 26.1 y )de la LSG.*

*El ámbito de protección de los caminos incluye, además de la propia sección del camino, las construcciones tradicionales y la propia estructura parcelaria vecina con el camino que conforman y caracterizan el paisaje.*

*El ámbito de protección de los caminos a los que se refiere el presente artículo estará integrado por las construcciones tradicionales (fuentes, los vas, ventanillas, etc...), los espacios libres –públicos o personales–, el arborado autóctono o de ponerte singular y el parcelario tradicional que existe en ambos los lados de los caminos en un ámbito de 30 m. en ambos lados de la suya traza.*

*En caso de que el régimen del suelo afectado por la protección de los caminos y de su ámbito, así como las ordenanzas que le sean aplicables, permitan la construcción de una edificación, esta deberá alejarse de las márgenes de los caminos. Como norma general no se variará la traza y la sección de los caminos, intentando mantener y valorar las características del paisaje natural y cultural preexistente. Cuando esto no sea posible habilitarse un sendeiro peonil de una anchura mínima de 3 m que permita dar continuidad a la suya traza.*

#### **Art. 11. Deberes de los propietarios de los bienes catalogados que se encuentren en estado ruinoso.**

*Con carácter general, los propietarios de terrenos y edificaciones, tendrán el deber de conservarlos y mantenerlos en perfectas condiciones, pero vamos a hundir más aún en los deberes de los propietarios de los bienes catalogados que se encuentren en estado ruinoso.*

*1.- Los propietarios de edificaciones o cualquier otro bien incluido en el catálogo del IOP, amais del deber general ya consignada y conforme con el dispuesto en el artículo 32 de la LPCG y en el artículo 36 y concordantes de la LPH, tendrán el deber de proceder, incluso, a la reconstrucción total o parcial en el supuesto de que lo bien se encuentre en estado ruinoso.*



Todo esto independientemente de que se las obras sobrepasen de los límites del deber de conservación (artículo 135 de la LSG) los propietarios consigan la cooperación de las Administraciones competentes (Ayuntamiento, Consejería de Cultura, etc.) para abordar las obras necesarias al respeto, o consigan las ayudas de fomento que se citan en la LPCG.

2.- En ningún caso se podrá derrumbar un edificio o cualquier otro bien incluido en el catálogo de IOP, incluso que se hubiera obtenido la declaración de ruina, si no cuenta con la autorización expresa de la Consejería de Cultura en la protección del patrimonio histórico (artículo 54 de la LPCG y artículo 24 de la LPH), quien en el caso de concederse tendrá que tener en cuenta el nivel de protección del edificio en tela de juicio (Sentencia del T.S. de 23/9/1988).

#### **Art. 12. Sobre la trasladabilidad de los bienes que conforman el Catálogo.**

Con carácter general, los propietarios de bienes catalogados tendrán el deber de conservarlos in situ y en condiciones idóneas. Cuando la ficha lo recoja expresamente, podrán ser trasladados a otra localización dentro del ámbito del IOP, en las condiciones generales del artículo 52 de la LPCG y en concreto las que fije el organismo competente de la Junta de Galicia.

Excepcionalmente, y aunque no lo indique la ficha correspondiente, pero de forma justificada, la Consejería de Cultura podrá autorizar el traslado de alguno de los bienes catalogados en la forma que legalmente establezca y siempre que se justifique axeitadamente su interés público y la imposibilidad material de conservarlo en la localización original.

### **8.6. CONDICIONES ESPECIFICAS REGULADORAS DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

#### **Art. 1.- Definición del Patrimonio Arqueológico.**

Se entiende por patrimonio arqueológico el conjunto de bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, tanto los que se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo el agua. Asimismo, forman parte de este patrimonio los elementos xeolóxicos y paleontolóxicos relacionados con la historia humana, con sus orígenes, sus antecedentes y su desarrollo (art. 93 de la LPCG).

#### **Art. 2.- Ámbito de aplicación.**

Afecta esta ordenanza a todos los xacementos y hallazgos de carácter arqueológico identificados y delimitados en planos de ordenación. Los xacementos están catalogados por la Dirección General del Patrimonio Cultural de acuerdo con la legislación vigente (LPH, LSG y LPCG). Será de aplicación también la legislación xenérica siguiente:

- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia y cruces del tenérmelo y piezas similares de interés histórico-artístico.

El ámbito circunscribe al definido como protección de xacementos arqueológicos, incluidos en el catálogo con la clave de identificación normativa de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

#### **Art. 3.- Mecanismos de altas y bajas en el catálogo.**

El catálogo de bienes arqueológicos se asienta en un carácter de provisionalidad permanente, por lo que el ayuntamiento, de oficio o la instancia de parte, podrá ampliar de manera inmediata cualquier nuevo bien arqueológico descubierto y especificar su ámbito de protección.

Será obligado proceder a la inclusión de nuevos xacementos en el catálogo (o en su caso exclusión) cuando la solicitud se produzca la instancia de la Consejería de Cultura, como consecuencia de altas o bajas causadas en el Registro de Bienes de Interés Cultural o en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.

#### **Art. 4.- Regulación de la protección a aplicar.**

Los xacementos sujetos a cada uno de los distintos grados de protección aparecen detallados en el anexo de Patrimonio Arqueológico que acompaña la presente ordenanza.

Las delimitaciones de las diferentes zonas de protección aparecen graficadas en los planos de ordenación.

Los grados de protección establecidos son los siguientes:

**GRADO I.**

*En este grado aparecen incluidos todos los xacementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) que forman parte del patrimonio histórico.*

*La LPH en su art 20.1 establece el deber de redactar un Plan Especial de Protección para los lugares declarados BIC, pero en el artículo 55.2 de la LPCG se permite también a regulación urbanística a través de otro instrumento de planeamiento. Mientras no se redacta este plan, la categoría de protección para estos xacementos será la que hace referencia en el siguiente apartado (grado de protección I.1), complementada siempre con el grado de protección I.2 para su contorno.*

*Dentro de este grado hace falta distinguir:*

**GRADO I-1 (Xacemento).**

*Su límite viene definido por las estructuras evidentes del xacemento en las que los elementos arquitectónicos o arqueológicos testimonian la existencia de un xacemento arqueológico. Su ámbito de aplicación aparece reflejado en la cartografía.*

**Usos Autorizados.**

*Aquellos que tengan como finalidad evidente el melloramento, conservación, consolidación, investigación, protección y divulgación del bien cultural. Estos usos restringidos estarán regidos por el D 199/1997 del 10 de julio, que regula la actividad arqueológica en Galicia.*

*En esta zona sólo se podrán realizar construcciones, tendidos, conducciones o instalaciones aéreas o subterráneas, excavacións, recheos, movimientos de tierras, plantación y arrancado de árboles, cavas profundas y apertura de pozos y minas, con la autorización de la Consejería de Cultura.*

*Sin embargo, en aquellos ámbitos situados dentro de un Plan Especial de Protección los usos permitidos se detallarán en el citado Plan que los va regular. Estos usos restringidos estarán regidos por el D 199/1997 que regula la actividad arqueológica en Galicia.*

**Grado I-2 (Contorno o Zona de Respeto).**

*ES una área definida alrededor del perímetro más exterior del bien, basándose en el artículo 38 de la LPCG.*

*Cuando varios elementos singulares si articulen en un conjunto, el área de protección se trazará a partir de los elementos más exteriores del incluso y abarcará su totalidad.*

*Su ámbito de aplicación aparece reflejado en la cartografía.*

**Usos Autorizados.**

*Se permiten usos agrícolas siempre que estos se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas cavas profundas que puedan dañar o destruir los estratos arqueológicos.*

*Se prohíben remocións y traslados de tierras y, excepto autorización del organismo competente de la Consejería de Cultura, los tendidos aéreos o enterrados de líneas de infraestructura eléctrica, gas, abastecimiento de agua, etc...*

**Condiciones de Edificación.**

*No se permiten edificacións de nueva planta. De modo excepcional y mientras no se perjudique el contorno del xacemento –o cuando este se encuentra muy deteriorado- siempre previa autorización vinculante del organismo competente de la Consejería de Cultura, se admite la edificación de viviendas unifamiliares, debiendo armonizar estética y tipológica mente con el contorno en el que se insieren.*

*La tramitación de la licencia para la realización de cualquier tipo de obra en esta zona deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, siendo esta vinculante.*

**GRADO II.**

*Se aplicará la todos los suelos de protección arqueológica que no sean BIC y aparecen delimitados nos planos de ordenación y en el catálogo de bienes patrimoniais como xacementos arqueológicos con este grado. Dentro de este grado hace falta distinguir:*

**Grado II-1 (Zona de Protección Integral).**

*Su límite viene definido por las estructuras evidentes del xacemento en las que los elementos arquitectónicos o arqueológicos testimonian la existencia de un xacemento arqueológico. Su ámbito de aplicación aparece reflejado en la cartografía.*

**Usos Autorizados.**

*Aquellos que tengan como finalidad evidente su melloramento, conservación, consolidación o investigación. Estos usos restringidos estarán regidos por el D 199/1997 que regula la actividad arqueológica en Galicia.*

*Asimismo en esta zona no se podrán realizar construcciones, tendidos, conducciones o instalaciones aéreas o enterradas, excavacións, recheos, movimientos de tierras, plantación y arranque de árboles, cavas profundas del terreno, ni apertura de pozos y minas.*

**Grado II-2 (Zona de Respeto).**

*ES una área definida alrededor del perímetro más exterior del bien, basándose en el artículo 38 de la LPCG.*

*Cuando varios elementos singulares si articulen en un conjunto, el área de protección se trazará a partir de los elementos más exteriores del incluso y abarcará su totalidad.*

*Su ámbito de aplicación aparece reflejado en la cartografía.*

**Usos Autorizados.**

*Se permiten usos agrícolas siempre que estos se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas cavas profundas que puedan dañar o destruir los estratos arqueológicos.*

*Se prohíben remocións y traslados de tierras y, excepto informe favorable previo del organismo competente de la Consejería de Cultura, los tendidos aéreos o enterrados de líneas de infraestructura eléctrica, gas, abastecimiento de agua, etc...*

**Condiciones de Edificación.**

*No se permiten edificacións de nueva planta. De modo excepcional y mientras no se perjudique el contorno del xacemento –o cuando este se encuentra muy deteriorado- siempre previo informe vinculante del organismo competente de la Consejería de Cultura, se admite la edificación de viviendas unifamiliares, debiendo armonizar estética y tipológicamente con el contorno en el que se insiren.*

*La tramitación de la licencia para la realización de cualquier tipo de obra en esta zona deberá ser informada preceptivamente por la Consejería de Cultura, siendo su informe vinculante.*

**GRADO III (Protección No Integral).**

*Se aplicará este grado de protección la aquellos xacementos que no se integraron en los dos grados anteriores (I e II) y poseen un deficiente estado de conservación. Igual se aplicará en aquellas zonas en las que existan indicios suficientes que hagan pensar en la posible existencia de restos arqueológicos, así como en aquellos en los que se hubieran producido hallazgos de materiales arqueológicos.*

*Su ámbito de aplicación aparece reflejado en la cartografía.*

**Usos Autorizados.**

*Dado que en los xacementos sujetos la este grado de protección concurren una serie de circunstancias especiales, podrá efectuarse en ellos cierto tipo de obras, siempre y cuando se realice una actuación arqueológica previa o simultánea que permita valorar la potencialidad arqueológica de los terrenos y, en su caso, la compatibilidad de las obras proyectadas con la conservación de los restos arqueológicos. Para eso, se deberá remitir a la Consejería de Cultura un proyecto detallado de cualquiera obra o modificación que se pretenda realizar. La Comisión, u organismo competente de la Consejería de Cultura, podrá solicitar la realización de una actuación arqueológica previa o*



*simultánea la cualquier tipo de obra, de suerte que se garantice la protección de posibles restos arqueológicos que puedan aparecer, así como su correcta documentación e investigación.*

**Art. 5.- Hallazgos casuales.**

*En las obras realizadas fuera de los lugares, enclaves o delimitaciones con protección arqueológica en las que aparezcan restos, vestigios, elementos o particularidades que infundan razonable sospecha de su carácter arqueológico, se procederá a su paralización cautelar, informando del hallado o circunstancias a la Consejería de Cultura a los efectos oportunos. Asimismo, se informará a las autoridades municipales para conocimiento y consideración respecto de los plazos de ejecución de las obras y demás condiciones que puedan estar contenidas en la licencia y que, de manera fortuita, tengan que incumplirse por la paralización de los trabajos.*

*Los hallazgos casuales aparecen regulados en el artículo 99 de la LPCG.*

*El ocultamente de hallazgos arqueológicos, vestigios, piezas o elementos que se presupongan constituyentes del Patrimonio Cultural de Galicia responsabilizará a los que así procedan en atención a la legislación vixente y en concordancia con el contenido del art. 46 de la Constitución.*

**Art. 6.- Clasificación del suelo.**

*Tanto en el suelo urbano como nos suelos de núcleo rural y urbanizable afectados por áreas de protección del patrimonio arqueológico, respecto de la totalidad de los bienes protegidos en el catálogo (incluidos los arqueológicos) las autorizaciones de la Consejería de Cultura podrán condicionar, en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas, los proyectos constructivos en su integridade (características de posición, volumen, aprovechamiento bajo rasante, estética de las edificaciones, etc...). Cualquier intervención que afecte la un elemento arqueológico incluido en el Catálogo o en su contorno de protección estará supeditada a la autorización por parte de la Consejería de Cultura, independentemente del grado de protección asignado al elemento consonte con los artículos 39 y 45 de la LPCG, con las excepciones que se establecen en la misma ley.*

**Art.7.- Infracciones a la presente ordenanza.**

*Será considerada como infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la presente ordenanza, sin perjuicio de otras que estén tipificadas y sancionadas por la legislación en vigor.*

*Las infracciones contra la presente ordenanza serán consideradas infracciones urbanísticas graves, y no serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con otras infracciones cometidas.*

**TITULO IX: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.****9.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO.**

*La Ley 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia es la legislación general de referencia para el camino de peregrinación la Santiago de Compostela conocido como Ruta de la Plata. Dado que su trazado y su zona de protección a su paso polo ámbito del IOP de Verín no está aprobada y publicada, recogiera nos planos de este IOP el trazado indicado por la Consejería de Cultura, que es por tanto, a día de hoy, provisional.*

*Por ese carácter de provisionalidade, tanto el trazado como su zona de protección se regulará y se aplicará con estas condiciones del IOP (que en el básico a los efectos del Catálogo y de la regulación del Patrimonio Cultural se basa nel recogido en ese campo en el PXOM 2012, con las modificaciones que se incluyen en el presente IOP) hasta que se realice y apruebe el trazado oficial de su delimitación de protección definitiva por parte de la Junta de Galicia. En ese momento se entenderán sustituidos tanto el trazado como su zona de protección reflejados en el presente IOP polos concretos que apruebe la Consejería de Cultura.*

Verín, agosto de 2020.

**ORDENACIÓN TERRITORIAL, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIOAMBIENTE, S.L. (OTIMA, S.L.)**



Asdo.: Fco. Javier Rivas Barros

Arquitecto Nº Col. 1.105.



Asdo. Xoan Carlos Portela Regodeseves

Arquitecto Nº Col. 1.422.



## ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y DOCUMENTACIÓN

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>247</b>
<b>Capítulo 1 Objeto y ámbito de aplicación.</b>	<b>247</b>
Art.1. Contenido y Carácter del Presente Anexo.	247
Art.2. Objeto de la Regulación.	247
<b>Capítulo 2 Información urbanística e instrumentos para modernizar la tramitación procedimental.</b>	<b>247</b>
Art.3. Servicios de asesoramiento e información urbanística.	247
Art.4. Consulta urbanística común.	247
Art.5. Consulta urbanística especial.	247
Art.6. Aliñación oficial.	248
<b>Capítulo 3 Régimen jurídico de las licencias urbanísticas y comunicaciones previas.</b>	<b>248</b>
Art.7. Licencia urbanística y comunicación previa.	248
Art.8. Objeto y efectos de la licencia urbanística.	249
Art.9. Actos sujetos la licencia urbanística.	249
Art.10. Actos no sujetos la licencia urbanística.	250
Art.11. Procedimiento de outorgamento de licencias y comunicaciones previas.	250
Art.12. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.	252
Art.13. Autorizaciones complementarias.	252
Art.14. Vigencia de las licencias urbanísticas.	252
Art.15. Prórroga de las licencias urbanísticas.	252
Art.16. Caducidad de las licencias urbanísticas.	253
Art.17. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.	253
Art.18. Licencias condicionadas a completar la urbanización.	253
Art.19. Condiciones para el inicio de las obras.	254
<b>Capítulo 4 Tratamiento de Incidentes durante las Obras.</b>	<b>254</b>
Art.20. Cambio de empresa constructora.	254
Art.21. Inspecciones de las obras en suelo urbano y modificaciones del proyecto.	254
Art.22. Documentación en el lugar de la obra o instalación.	254
Art.23. Abandono o paralización de las obras.	254
Art.24. Obligaciones del propietario al concluir las obras.	255
Art.25. Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones y obtención de licencia de primera utilización, uso o puesta en funcionamiento del servicio.	255
Art.26. Devolución de depósitos y cancelación de avais.	256
<b>Capítulo 5 Clases de Obras.</b>	<b>256</b>
Art.27. Clasificación básica de las obras.	256
Art.28. Obras Menores.	256
Art.29. Obras Mayores.	257
<b>TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN.</b>	<b>259</b>
<b>Capítulo 1 Documentación. Condiciones generales.</b>	<b>259</b>
Art.30. Condiciones generales de la Documentación.	259
Art.31. Los Proyectos Técnicos.	259
Art.32. Estudio de Seguridad y Salud.	259



<b>Capítulo 2 Documentación. Condiciones Particulares.....</b>	<b>259</b>
Art.33. Documentación común para todos los procedimientos.....	259
Art.34. Documentación de la solicitud de licencia de parcelamento.....	260
Art.35. Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierra o actividad extractiva.....	260
Art.36. Documentación de la solicitud de Obra de Edificación.....	261
Art.37. Documentación de la solicitud de licencia de Actividad Clasificada.....	263
Art.38. Documentación de la solicitud de licencia de Actividad Inocua.....	264
Art.39. Documentación de la solicitud de licencia de Reforma Comercial.....	264
Art.40. Documentación de la solicitud de licencia de Grúas Torre.....	265
Art.41. Documentación de la solicitud de licencia de derribo.....	265
Art.42. Documentación de la solicitud de licencia de instalaciones de Telecomunicación.....	265
Art.43. Documentación de la solicitud de licencia de obras menores.....	266
Art.44. Documentación a presentar en los casos de transmisión de licencia urbanística en vigor.....	267
<b>TÍTULO III. CONDICIONES ESPECIALES DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS.....</b>	<b>267</b>
Art.45. Solicitudes de Licencia Municipal.....	267
Art.46. Procedimiento.....	267

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Capítulo 1 Objeto y ámbito de aplicación.**

#### **Art.1.Contenido y Carácter del Presente Anexo.**

1. *El presente ANEXO NORMATIVO de las Normas Urbanísticas del IOP de Verín contiene las condiciones mínimas de tramitación de licencias y otros procedimientos habilitantes y su documentación.*
2. *Se considera que tiene carácter transitorio hasta que el Ayuntamiento de Verín redacte y apruebe una Ordenanza de Tramitación de Licencias (en adelante OTL), con el nombre y contenido que definitivamente se adopte, según se define en el Artículo 3.3.1 de las Normas Urbanísticas.*
3. *La aprobación definitiva y publicación de esa Ordenanza comportará la derogación automática de estas normas transitorias en el que las contradiga. Por esto la futura ordenanza podrá incluir determinaciones no contempladas en el presente Anexo Normativo, o incluso modificar su contenido.*
4. *La Ordenanza que se apruebe determinará la vigencia total o parcial del presente ANEXO NORMATIVO.*

#### **Art.2.Objeto de la Regulación.**

1. *Este Anexo tiene por objeto regular transitoriamente la tramitación de los procedimientos de outorgamento de licencias, informaciones urbanísticas y otros procedimientos habilitantes en el ámbito del ayuntamiento de Verín .*
2. *Desarrolla la legislación urbanística y de ordenación de la edificación, así como las Normas Urbanísticas del IOP de Verín .*

### **Capítulo 2 Información urbanística e instrumentos para modernizar la tramitación procedimental.**

#### **Art.3.Servicios de asesoramiento e información urbanística.**

1. *Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentais que puedan presentarse ante una determinada solicitud de licencia urbanística o de otros procedimientos habilitantes.*
2. *Los servicios de asesoramiento e información de licencias urbanísticas y otros procedimientos habilitantes estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del ayuntamiento de Verín .*

#### **Art.4.Consulta urbanística común.**

1. *Se podrán formular consultas por escrito relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, sonar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsolo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación de que se trate.*
2. *La consulta se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de tres (3) meses.*
3. *La contestación de la consulta no exime del deber de tramitar la comunicación previa u obtener la licencia urbanística correspondiente. Tampoco tendrá efecto vinculante para la Administración municipal. Contra dicha contestación no cabe interponer recurso alguno.*

#### **Art.5.Consulta urbanística especial.**

1. *Los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver las dudas de interpretación que les pueda suscitar la aplicación de un o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que presenten sobre una actuación urbanística concreta.*
2. *Deben formularse obligatoriamente las consultas previas que expresamente están recogidas en las Normas Urbanísticas, o en otros casos análogos.*
3. *La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación allegada deberá venir firmada por técnico competente y visada polo colegio profesional correspondiente, y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica presentada; en otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma. Asimismo, deberá ser sometida a informe de los técnicos responsables de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico en aquellos casos en los que sea exigible.*



4. Si ninguna de las propuestas técnicas fuera conforme a la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales podrán colaborar con el solicitante señalando las rectificaciones precisas.
5. En los casos en que la consulta formulada exija de la Administración municipal aplicar conceptos jurídicos indeterminados, u optar entre varias alternativas factibles, la respuesta deberá ser ratificada polo órgano competente para autorizar el futuro proyecto.
6. La respuesta a la consulta no tendrá efecto vinculante para la Administración municipal. Contra ella no cabe interponer recurso alguno. Tampoco exime del deber de obtener la licencia urbanística y autorizaciones preceptivas.
7. La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de cuatro (4) meses.

#### **Art.6.Aliñación oficial.**

1. De acuerdo con el establecido en el Artículo 4.2.1 de las Normas Urbanísticas, se denomina aliñación oficial a línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados la vía pública o espacios libres públicos de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el Art. 4.2.9 de las Normas Urbanísticas. En los casos que procedan, podrá determinar las condiciones de edificación de fincas vecinas para los efectos de aplicación de recuados o acaroamientos derivados del Artículo 4.2.10.6 o de los que correspondan, sobre situación de la edificación en las zonas de ordenanzas que así esté regulada en aplicación del anterior.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la aliñación oficial se podrá recoger en una Acta de Alineaciones y Rasantes, la que se refiere el Artículo 3.3.3 de las Normas Urbanísticas.
3. El acte de Alineaciones y Rasantes es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscribir por técnico competente, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas en el parágrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de sonar, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, si es el caso, su formalización y el imponerte aproximado de los gastos de urbanización afectos a la finca, si los hubiera.
4. El acte de Alineaciones y Rasantes deberá ser expedir en un plazo máximo de tres (3) meses. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:
  - a) Xustificante del pagado de las Tasas.
  - b) Datos identificativos del solicitante: DNI para persona física, o documentación acreditativa de su representación para quien presente a solicitud a nombre de persona jurídica.
  - c) Plano la escala 1:1.000, realizado sobre Cartografía Oficial de Verín, en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, y fincas vecinas, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto del viario de conformidad con el ruego municipal. Este plano deberá ser visado polo colegio oficial correspondiente.
  - d) Excepcionalmente, y en el plazo de diez días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración Municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o su descripción rexistral. Este levantamiento deberá estar apoyado, como mínimo, en dos vértices próximos de la red topográfica y siempre en coordenadas UTM. En tanto no se acerque el levantamiento topográfico, quedará interrumpido el plazo de expedición del acte.
5. Las Actas de alineaciones y rasantes tendrán vigencia indefinida. Como actos de información urbanística que son no tendrán efecto vinculante para la Administración municipal. Contra ellas no cabe interponer recurso alguno.
6. Cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las actas de aliñación practicadas con anterioridade a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en caso de que dicha modificación no afectara a las alineaciones.

### **Capítulo 3 Régimen jurídico de las licencias urbanísticas y comunicaciones previas.**

#### **Art.7.Licencia urbanística y comunicación previa.**

La licencia urbanística es un acto regulado de la Administración Municipal ponerlo cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

La comunicación previa es el procedimiento para la tramitación de una actividad o para el inicio de una obra e instalación para la que no se precise licencia previa segundo la legislación aplicable, y tendrá los efectos establecidos en esa misma legislación.

**Art.8.Objeto y efectos de la licencia urbanística.**

1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto la cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas personales entre este y las demás personas.
2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que tuvieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación de la subministración de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y tener establecidos en la legislación urbanística y sectorial de Galicia.
5. La transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicada por escrito a la Administración municipal. El cesionario de la licencia subrogarse en la situación del cedente, sin que eso suponga alteración de las condiciones objetivas de la licencia y de sus efectos. Si las obras están en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscribir de conformidad con ambas partes. Si en el cumplimiento de esta comunicación, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Art.9.Actos sujetos la licencia urbanística.**

1. Están sujetos la licencia urbanística, nos tener establecidos en el presente Anexo y en la legislación urbanística de Galicia, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes de conformidad con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades que no se tramiten mediante comunicaciones previas y, en particular, los siguientes:
  - a) Los parcelamentos, segregacións o cualquiera otro acto de división de fincas o terrenos en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelamento.
  - b) Las obras de nueva edificación, así como las de construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase.
  - c) Las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores y obras de reconfiguración de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquier que sea su alcance, finalidad y destino, con la excepción establecida en el Art.10 f) de este Anexo.
  - d) Las obras y los usos que deban realizarse con carácter provisional.
  - e) La demolición y derribo, total y parcial, de las construcciones y los edificios, excepto nos casos declarados de ruina física inminente.
  - f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general que no se tramiten mediante comunicaciones previas.
  - g) La puesta en funcionamiento de instalaciones, actividades y usos en general que no se tramiten mediante comunicaciones previas.
  - h) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificacións e instalaciones en general, así como el uso del vuelo sobre las edificacións e instalaciones de todas clases existentes, en caso de que no se tramiten mediante comunicaciones previas.
  - i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, no incluidos en licencias de obras que los amparen o en Proyectos de Urbanización.
  - j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
  - k) La acumulación de verteduras y el depósito de todo tipo de materiales.
  - l) El cierre de fincas, muros y vallados.
  - m) La colocación de estancias y los vas protectores.
  - n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
  - o) Las entradas de carruaxes.

- p) *La localización de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionais o permanentes.*
- q) *La instalación de invernadoiros o instalaciones similares.*
- r) *La tala de masas arbóreas, de vexetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.*
- s) *La plantación de árboles, anovamento de terrenos y usos agrícolas no habituales (cómo creación de viñedos, plantación de kiwis, etc...) en las áreas de protección arqueológica.*
- t) *Instalación de grúas torre.*
- u) *La colocación de carteles y los vas de propaganda visibles desde la veía pública, e instalación de toldos y marquesas.*
- v) *Las instalaciones que afecten al subsolo.*
- w) *La instalación y colocación de antenas o dispositivos de telecomunicacións de cualquier clase, ya sean aéreos o en superficie o subterráneos, y su modificación, en caso de que no se puedan tramitar mediante comunicaciones previas o declaraciones responsables, segundo la legislación sectorial de aplicación.*
- x) *Instalación de depósitos de agua o de otras sustancias, uno o varios, simultánea o sucesivamente, cuya capacidad total sobrepase de 1.000 litros.*
- y) *La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de canales públicos, vías públicas o personales, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.*
- z) *Los actos de construcción, nueva edificación e intervención consistentes en restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores y obras de reconfiguración de edificios, y rehabilitación de las instalaciones existentes na sestaciones destinadas al transporte terrestre, excepto lo dispuesto por la legislación estatal.*
- aa) *Las obras comunes de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamento urbanístico.*

#### **Art.10. Actos no sujetos la licencia urbanística.**

No será esixible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) *Los parcelamentos, segregacións, modificaciones o cualquiera otro acto de división de fincas o terrenos efectuadas en virtud de Proyectos de Compensación, Equidistribución, Normalización o análogos.*
- b) *La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.*
- c) *Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización.*
- d) *Las actuaciones urbanísticas promovidas lo pones Ayuntamiento de Verín en el ámbito del IOP, porque el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio del dispuesto en la legislación de régimen local.*
- e) *Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.*
- f) *Las obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.*
- g) *Los actos de uso del suelo y del subsolo y de las construcciones sujetos al régimen de declaración responsable, comunicación previa previsto en el artículo 142 de la LSG y/o en la LECG..*
- h) *Segundo a D.F. 3ª de la LTEL las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificacións de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de estas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo segundo un proyecto o una memoria técnica suscribir por técnico competente.*

#### **Art.11. Procedimiento de outorgamento de licencias y comunicaciones previas.**

1. *Las solicitudes de licencia irán acompañadas de la documentación esixible en cada caso, concretada por las condiciones particulares de cada obra establecida en este Plan, la legislación urbanística general y sectorial y; en su caso, por la OTL que se apruebe. En los ámbitos afectados por la protección del patrimonio se requerirá la preceptiva autorización de la*



Consejería de Cultura. En los ámbitos afectados por legislación sectorial que había requerido preceptivas autorizaciones o trámites, se deberán cumplir estos.

Tal y como recoge el CTE en su artículo 6, para los efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento.
- b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, si es el caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, excepto en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, si es el caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuáles se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

En caso de que se conceda la licencia con proyecto básico, el plazo máximo de entrega del proyecto de ejecución será de tres meses, a computar desde la notificación de la concesión de la licencia. Además del proyecto de ejecución debe incluirse la presentación del nombramiento del director de obra y del director de la ejecución material.

2. Con independencia de la regulación establecida por una posible OTL que se elabore, todos los proyectos que se presenten para solicitud de licencia urbanística deberán estar firmados por técnico competente, por razón de la materia, y visados polo Colegio profesional correspondiente (en aquellos casos en que sea esixible). En caso de que la documentación técnica no venga visada por no ser legalmente obligatorio, ni por propia voluntad del promotor, deberá acercarse certificación de la titulación del técnico (pode hacerlo el colegio respectivo), y hacer una comparecencia del técnico para verificar su firma (si no establece el Ayuntamiento otro sistema al efecto).
3. En los proyectos, a los que se hace referencia en el punto anterior, deberán incluir una Memoria Xustificativa en la que se dé respuesta y justificación adecuada la todos los condicionantes que les sean de aplicación por razón de las condiciones de Uso, Edificación Protección y los de la Ordenanza correspondiente. El Ayuntamiento podrá devolver, para subsanación, los proyectos que no cumplan con esta disposición, sin que puedan computarse los plazos de la concesión hasta que los proyectos hayan completado su contenido.
4. En aquellos supuestos en los que se exija otra autorización o título administrativo, distinto a la licencia urbanística, para la realización de actos de construcción, edificación y uso del suelo y del subsolo, se estará al dispuesto en la legislación urbanística vixente respectiva, tanto general como sectorial o municipal. En concreto, los procedimientos y actos de uso del suelo y del subsolo y de las construcciones sujetos al régimen de comunicación **previa** se regularán segundo el previsto en el artículo 142 de la LSG, y en su caso segundo el establecido en la LECG .
5. Respeto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso segundo los consumos de los diferentes usos que se contemplen. Si el edificio va a conectarse la una red municipal, pública o veciñal, el Ayuntamiento ratificará que disponen de las concesiones administrativas o autorizaciones correspondientes, y se va a tener un abastecimiento independiente se comprobará la fuente, y en su caso la debida autorización del organismo de taza.
6. Respeto al saneamento y depuración de residuais, si el edificio va a conectarse la una red municipal, pública o veciñal, el Ayuntamiento ratificará que disponen de las concesiones administrativas o autorizaciones de vertido correspondientes, y se va a tener una evacuación independiente se comprobará que se cuente con la debida autorización de vertido del organismo de taza.
7. Respeto las Instalaciones Comunes de Telecomunicacións (ICT) para la construcción o rehabilitación integral de edificios, se presentará un proyecto técnico de ICT, realizado por un Ingeniero competente en materia de telecomunicacións.
8. Toda nueva edificación destinada la vivienda, uso hospitalario, educativo o cultural, deberá, como condición para la concesión de las correspondientes licencias por parte del Ayuntamiento, estar insonorizada para cumplir con los objetivos de calidad acústica en el espacio interior, conforme con las exigencias básicas impuestas polo documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE o norma que lo sustituya. Se realizará medición in situ para comprobar el cumplimiento de los objetivos, en las condiciones que exige el artículo 12 del DCAG.

9. *Con anterioridad a la presentación de la documentación necesaria para la solicitud de una licencia de obra nueva, se podrá solicitar una Acta de Alineaciones y Rasantes sobre la parcela que proceda.*
10. *En aquellos casos en que de la licencia se derive la cesión al ayuntamiento de algún tipo de espacio para viario o para cualquiera otro uso público sobre la parcela inicial, la propiedad, antes de la concesión de la licencia, presentará un compromiso de cesión del dicho terreno o espacio, y una vez realizada una acta de alineaciones y rasantes se presentará un aval polo importe de las obras. Las obras accesorias de urbanización que se deban atacar para la obtención de la licencia deben venir recogidas y valoradas en el proyecto de ejecución (o en un proyecto de urbanización).*
11. *Las licencias urbanísticas que afecten a elementos incluidos en el Catálogo o a sus contornos de protección así como el territorio histórico del Camino de Santiago, Vía de la Plata, deberán contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura. En ningún caso se entenderán como obras o instalaciones menores las intervenciones en los elementos declarados BIC o incluidos en el Catálogo del presente IOP, por lo que para cualquier intervención que les afecte será precisa la presentación de proyecto técnico completo redactado por técnico competente.*

#### **Art.12.Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.**

1. *Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independentemente de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.*
2. *Cuando la autorización o concesión sobre terrenos de dominio público le corresponda a la Administración municipal, y en el procedimiento de outorgamento de la concesión o autorización se hubiera constatado a adecuación del proyecto a la normativa urbanística y sectorial aplicable, cumpliéndose los trámites esixibles, las licencias de obras y de actividad se entenderán otorgadas en la propia Resolución que establezca la autorización o la concesión. Deberá darse traslado de la misma para su conocimiento a la oficina municipal de licencias.*
3. *La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.*

#### **Art.13.Autorizaciones complementarias.**

*En aquellos casos en que la actuación pretendida por el interesado requiera de alguna autorización, calificación o informe favorable de otra Administración pública distinta de la municipal, el outorgamento de la licencia urbanística requerirá la previa emisión e incorporación al expediente de dicha autorización, calificación o informe.*

#### **Art.14.Vigencia de las licencias urbanísticas.**

1. *Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, excepto las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, si es el caso, a las normas que en cada momento las regulen.*
2. *Como plazos máximos se establecen los siguientes, en función del tipo de obra:*
  - *Con carácter general, el plazo no podrá sobrepasar de seis (6) meses, para el inicio de la obra o actividad amparada en ella, y de tres (3) años para ejecutar y terminar las obras, desde la fecha de su outorgamento, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.*
  - *En el caso concreto de las obras menores, el plazo no podrá sobrepasar de tres (3) meses para el inicio y doce (12) meses para el final, con el incluso plazo de interrupción indicado en el parágrafo anterior.*
3. *En caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos atardecen de seis (6) meses, para el inicio de la obra o actividad amparada en ella, y de dos (2) años para ejecutar y terminar las obras.*
4. *El titular deberá notificar al Ayuntamiento a fecha de inicio de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acte de trazado firmada por la dirección facultativa y visada polo colegio profesional correspondiente.*

#### **Art.15.Prórroga de las licencias urbanísticas.**

*Los plazos dlas licencias podrán prorrogarse en las condiciones señaladas en el artículo 145.2 de la LSG.*

**Art.16. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

1. *Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:*
  - a) *Cuando no se hubiera iniciado a ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en seis (6) meses.*
  - b) *Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de dos (2) años desde su inicio.*
  - c) *Cuando la obra o el funcionamiento de una actividad fuera interrumpido durante un período superior a seis (6) meses.*
2. *Excepto nos casos legalmente previstos de caducidad automática o «por ministerio de la Ley», la caducidad de la licencia exigirá su previa declaración lo pones órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refiere el parágrafo anterior. Dicha declaración se podrá formular de oficio o por petición de cualquiera administrado.*
3. *La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras lo ejercer la actividad, excepto trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.*
4. *Transcurridos tres (3) años, desde lo outorgamento de la licencia, sin que se hubieran iniciado las obras o la actividad autorizadas, se entenderá caducada por ministerio de la Ley y no se podrán iniciar las obras o la actividad sin la obtención de nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.*

**Art.17. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.**

1. *En los supuestos establecidos por la Ley y por las Normas Urbanísticas, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Verín , una vez extinguido el plazo indicado, si es el caso.*
2. *La eficacia de las licencias quedará condicionada suspensivamente a la inscripción en el registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia la cualquier tipo de indemnización lo pones incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por imponerte mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.*

**Art.18. Licencias condicionadas a completar la urbanización.**

1. *Las licencias de edificación de nueva planta o de ampliación o reforma de edificios existentes que se soliciten para terrenos que no tengan condición de sonar se otorgarán cuándo se asegure a ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, para lo cual, en caso necesario, deberá estar aprobado definitivamente el proyecto de la calle a que dé frente, el fin de concretar el grado de urbanización de la misma, sus secciones, pendientes, rasantes, instalaciones, niveles etc., nos tener establecidos en las Normas Urbanísticas.*
2. *La simultaneidad de la urbanización y la edificación quedará sujeta a las siguientes fases:*
  - *Antes de achaiar la estructura de la planta baja deberá haberse finalizado el movimiento de tierras, la explanación de los viarios, la apertura de zanjas para el establecimiento de los servicios de abastecimiento de agua y energía eléctrica, telefonía, evacuación de aguas, y otras que procedan, y realización de las obras perimetrais correspondientes al viario general.*
  - *Antes de achaiar la altura total autorizada habrá de estar finalizada la instalación de los servicios citados así como la pavimentación en formigón de calzada y aceras y colocación de farois de iluminación pública.*
  - *Antes de finalizar la edificación deberá estar completada a ejecución del resto de las obras de urbanización, adquiriendo los terrenos a condición de sonar y estando en funcionamiento todos los servicios incluso el punto de enlace con las redes generales y viarias ya establecidas con anterioridade.*
3. *El incumplimento de la simultaneidad entre urbanización y edificación comportará las consecuencias fijadas en el RLSG, o norma que lo sustituya.*
4. *Con carácter previo al outorgamento de la licencia deberá constituirse una garantía por imponerte del 100% del coste de las obras de urbanización pendiente o del coste previsible de reposición de las existentes que pudieran resultar afectadas con motivo de la obra o actividad.*

**Art.19. Condiciones para el inicio de las obras.**

El inicio de cualquiera obra autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística exige en cualquiera caso el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Presentación en el registro Municipal del correspondiente Proyecto de Ejecución, en caso de que no se hubiera presentado previamente, y la documentación complementaria que proceda.
- Informe de los técnicos municipales acreditativo de la correspondencia de dicho Proyecto de Ejecución con la licencia concedida.

Entre la documentación que debe estar presente en la obra debe figurar el documento acreditativo de la presentación de dicho Proyecto de Ejecución, así como del informe municipal de su correspondencia con el autorizado en la Licencia.

**Capítulo 4 Tratamiento de Incidentes durante las Obras.****Art.20. Cambio de empresa constructora.**

Al inicio de las obras se comunicará al Ayuntamiento el nombre del contratista de las mismas. Se cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del tenérmelo de seis (6) días, deberá comunicar tal circunstancia a la Administración Municipal, mediante escrito conformado por el facultativo director.

**Art.21. Inspecciones de las obras en suelo urbano y modificaciones del proyecto.**

1. Además de las inspecciones que los técnicos municipales consideren oportuno realizar siempre que se estime necesario, es obligatorio que el director de la obra solicite dos inspecciones reglamentarias:
  - Al achaiar la estructura de planta baja.
  - Al achaiar la altura total autorizada del respectivo forjado de cubierta.
2. Toda modificación o proyecto que se requiera en el transcurso de las obras, requerirá un acto de rectificación de la licencia.

**Art.22. Documentación en el lugar de la obra o instalación.**

1. En toda obra se deberá tener la disposición del inspector municipal:
  - El documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
  - Un ejemplar del proyecto aprobado, con el cuño de la Corporación, o una copia autenticada, con la firma del Secretario del Ayuntamiento.
  - Copia del acte de Alineaciones y Rasantes.
  - Copia del resguardo de presentación del Proyecto de Ejecución y del Informe técnico municipal acreditativo de su correspondencia con la licencia concedida.
  - Copia del estudio de seguridad y salud.
  - Aquella otra que pueda corresponder por razón de la obra.
2. En las obras mayores deberá figurar un «cartel de obra» en lugar visible con indicación de:
  - Nombre y apellidos de los técnicos directores y del contratista.
  - Ordenanza que se aplica.
  - Usos a los que se va a destinar la construcción, número de plantas autorizadas y plazo de ejecución.
  - Fecha de outorgamento de la licencia y número del expediente administrativo.

**Art.23. Abandono o paralización de las obras.**

En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, o se encuentren en situación tal que afecten al debido ornato público y a las condiciones estéticas del lugar, la autoridad municipal podrá tomar las siguientes determinaciones :

- a) Ditar órdenes de ejecución al amparo del Artículo 135 y siguientes de la LSG.
- b) Comunicar al Servicio Municipal competente para los fines establecidos en la Legislación de Edificación Forzosa y Registro municipal de sonar.



c) *Proceder a su ejecución substitutoria.*

**Art.24.Obligaciones del propietario al concluir las obras.**

1. *Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra, y siempre antes del outorgamento de la licencia de primera ocupación, el propietario deberá:*
  - *Retirar los materiales sobrantes y los andamios, los vas y barreras.*
  - *Construir el piso definitivo de las aceras.*
  - *Reponer o reparar el pavimento, arbolada, conducciones y cuántos otros elementos urbanísticos tuvieran resultado afectos por la obra, si no hubiera sido posible verificarlo antes la causa de las operaciones de la construcción.*
2. *En el supuesto de incumplimiento de alguna de los deberes establecidos en los artículos precedentes, la autoridad municipal adoptará las medidas oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios con cargo a la garantía constituida. Subsidiariamente responderá el propietario de la obra o instalación y, en segundo lugar, lo de la parcela, si esta perteneciera la otra persona.*

**Art.25.Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones y obtención de licencia de primera utilización, uso o puesta en funcionamiento del servicio.**

1. *Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante lo oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización, uso o puesta en funcionamiento del servicio, a la que deberá acompañar:*
  - *Certificado final de obra oficial original visado y completo (con los anexos, fotos, y en su caso, planos de estado final), o, en su defecto, certificado expedido por el facultativo director aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, que estas se realizaron de acuerdo con la licencia concedida y con el proyecto aprobado o sus respectivas modificaciones posteriores autorizadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.*
  - *El acte de recepción, si se otorgara expresamente, o la acreditación de la recepción tácita.*
  - *Si no las incluyen los certificados anteriores, fotografías del edificio o de las obras ya rematada s..*
  - *Fotocopia de la/s licencia/s de obra concedida/s.*
  - *Documento acreditativo de que la obra o instalación fue dada de alta, a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.*
  - *Escritura de división horizontal o de declaración de obra nueva.*
  - *Certificados expedir por técnicos competentes o por empresas homologadas acreditativos de que el edificio cumple con las condiciones que requieran de una justificación de este tipo segundo la legislación aplicable. Para las Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones y necesaria copia sellada del Boletín, protocolo de pruebas y, en su caso, certificado de fin de obra de la ITC y, en los casos previstos por la normativa aplicable en vigor, se podrá sustituir el certificado del facultativo por la certificación de la idoneidad de las instalaciones emitida por instalador autorizado o polo organismo responsable.*
  - *En concreto, en el caso de actividades clasificadas o potencialmente molestas segundo la legislación o regulación aplicable (espectáculos, actividades recreativas, industriales y similares, sobre todo cuando estén en contacto con locales o edificios dotros usos con limitaciones a la recepción acústica), será necesario un certificado realizado por empresa homologada de que la edificación o local cumple con las leyes y normativas de protección contra la contaminación acústica y con los requisitos de aislamiento acústico recogidos en el proyecto objeto de licencia.*
  - *Justificación idónea del cumplimiento de que todas las medidas de ahorro de recursos (principalmente enerxéticos, de consumo de agua y de gestión de materiales y residuos) exigidas por la presente normativa y la legislación aplicable están realmente ejecutadas y son operativas y funcionais.*
2. *Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección de comprobación de que a edificación, o las obras amparadas por la licencia, se ajustan estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, y se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, si es el caso, las instalaciones de protección contra incendios, y del resto de instalaciones especiales necesarias por razón de la actividad. Se comprobará*



especialmente la ejecución de las medidas de ahorro de recursos (principalmente enerxéticos, de consumo de agua y de gestión de materiales y residuos) exigidas por la presente normativa y la legislación aplicable.

3. Una vez cumplidos estos requisitos, el Servicio Técnico informará la concesión de la licencia de primera ocupación, uso o de la puesta en funcionamiento del servicio. Si se observara algún defecto, levantará acta que pondrá en conocimiento de la autoridad municipal a fin de que comunique el plazo de corrección que la tal efecto se señale.
4. Las empresas distribuidoras y/o suministradoras de agua, gas y electricidad, y restantes servicios previstos, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo. Igual estarán sujetas a esta condición las empresas encargadas del saneamiento y sumidoiros. La infracción de este requisito será sancionada nos tener regulados en la legislación aplicable.

#### **Art.26.Devolución de depósitos y cancelación de avais.**

En el incluso acto de outorgamento de la licencia de primera ocupación o puesta en funcionamiento, se autorizará la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, se existiera, siempre que se hubieran cumplido, total y satisfactoriamente, los deberes que lo incluso garantice.

#### **Capítulo 5 Clases de Obras.**

#### **Art.27.Clasificación básica de las obras.**

Segundo el Artículo 3.3.2 de las Normas Urbanísticas, para los efectos de las oportunas licencias urbanísticas, las obras se clasifican en:

- **Obras Mayores**, que abarcan, básicamente, los conceptos de obra nueva, o de nueva edificación, obras de restauración estructural, obras de ampliación, de reestructuración, o acondicionamiento de locales para las actividades, y de conservación, rehabilitación, restauración, que afecten (en todos los casos citados) a elementos estructurais, y las obras de demolición o derribo. En todo caso, se entienden cómo tales las obras que sobrepasen de la descripción o de la limitación definida en el apartado anterior de obras menores, los parcelamentos urbanísticos, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados de interés cultural (BIC) o catalogados y los grandes movimientos de tierra.
- **Obras Menores**, que abarcan los conceptos de ampliación no estructural, relevo no estructural, demolición o derribo no estructural, obras de conservación y, en general, obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad que no supongan alteración del volumen, del uso de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones comunes de toda clase. En todo caso, se entienden cómo obras menores los galpóns y las piscinas de pequeñas dimensiones.

#### **Art.28.Obras Menores.**

1. Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sinxeleza técnica, que les exige de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cierre. Se incluyen en este concepto obras tales como la revocadura y lucido de tabiques, el relevo de pavimentos, el retellado y la reparación de cubiertas y azoteas, las barbacoas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposicións de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, los vas de protección y estancias, la instalación de toldos y otras obras análogas. También se entenderán cómo menores los pequeños movimientos de tierra (entendiendo por tais aquellos que no precisen de medios de tracción mecánica para su ejecución), los galpóns que no sobrepasen de 30 m<sup>2</sup>, la cubrición de patios interiores de edificación de menos de 16 m<sup>2</sup> y las piscinas de menos de 40 m<sup>2</sup>.
2. En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construida, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior integral, las condiciones de habitabilidad o seguridad, los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.
3. La relación de obras menores que se incluye a continuación, en cuanto a su deslinde con las obras mayores, se entenderá modificada en el futuro en caso de que se desarrolle la OTL y modificara las aquí contenidas:

##### **a)Obras de mantenimiento y conservación:**

Son obras menores que tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de ornato exterior o interior y de salubridade. Se incluyen en este grupo obras tales como el relevo de elementos dañados por otros idénticos,



así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios, o de patios o medianeiras que no recaigan a la vía pública.

*b) Obras de acondicionamiento menor:*

▪ *Obras de acondicionamiento menor de viviendas:*

*Son obras menores de reforma parcial no estructural de una vivienda concreta en un edificio, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad; pueden incluirse en este concepto a reparación, renovación, modificación o relevo de pavimentos, de falsos techos, de azulejos, de escaiolas y estucados, de pinturas, de carpintería interior o de las instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción, etc.; se considerarán también incluidas en este grupo aquellas obras que, con las limitaciones descritas, tengan por objeto a supresión de barreras arquitectónicas para hacer accesibles o practicables las viviendas. En cualquiera caso, deberán concurrir las características siguientes:*

- Que no impliquen la modificación del uso de vivienda ni alteración del número de viviendas.*
- Que no afecten, modifiquen o incidan en los elementos comunes del edificio, en las condiciones de seguridad, en la estructura, en los conductos generales de saneamiento vertical o de ventilación, en la distribución de los espacios interiores del edificio ni en el aspecto exterior de las edificaciones, ni produzcan aumento de las sobrecargas que se consideraron en el dimensionamiento de la estructura del edificio.*

▪ *Obras de acondicionamiento menor de locales:*

*Son obras menores de reforma parcial no estructural de un local concreto en un edificio, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, pudiéndose incluir en este concepto a reparación, renovación, modificación o relevo de pavimentos, de falsos techos, de azulejos, de escaiolas y estucados, de pinturas, de carpintería interior o exterior, de revestimientos de fachada, o de las instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción, etc.; se considerarán también incluidas en este grupo aquellas obras que, con las limitaciones descritas, tengan por objeto a supresión de barreras arquitectónicas para hacer accesible o practicable el local.*

*En cualquiera caso, no podrán afectar al uso del local, o sustituir a las obras de acondicionamiento del incluso realizadas para el desarrollo de una actividad, su distribución interior, el número de locales, las condiciones de seguridad, la estructura, los elementos comunes del edificio, los conductos generales de saneamiento vertical o ventilación, ni instalar nuevos conductos de ventilación, ni afectarán al aspecto exterior de las edificaciones; no producirán aumento de las sobrecargas que se consideraron en el dimensionamiento de la estructura del edificio, ni podrán reducir la seguridad frente a incendios, ni reducir las condiciones de accesibilidad.*

▪ *Reparaciones parciales en los paramentos exteriores de los edificios:*

*Son obras menores de reparación no estructural de elementos de las fachadas, en las que se incluye, a título enunciativo, la revocadura y pintado de fachadas, la reparación de marquesas, balcones y elementos destaques, de aleros y cornixas, reparación de portadas y relevo de elementos existentes de la carpintería exterior, de retellado de las cubiertas, de cubrición de terrazas, de revestimiento de fachadas en planta baja, de reparación de canos, baixantes y otros elementos de las instalaciones de los edificios, colocación de toldos y otras obras análogas.*

**Art.29.Obras Mayores.**

*Se consideran obras mayores todas las que no puedan englobarse en las de carácter de obra menor, recogidas en el artículo anterior, o cualquier otras que expresamente se determinen en la OTL que desarrolle este Anexo Normativo o en la legislación aplicable.*

## **TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN.**

### **Capítulo 1 Documentación. Condiciones generales.**

#### **Art.30.Condiciones generales de la Documentación.**

1. Para la tramitación de las **solicitudes** de cualquiera trámite urbanístico regulado deberá acercarse la documentación que se establece en los formularios de solicitud que el Ayuntamiento tiene aprobados la este respeto para cada tipo de actuación o trámite, y que están publicados en la página web municipal convenientemente actualizados, y en su defecto deberá acercarse la documentación que se indica en el capítulo siguiente, segundo el tipo de actuación solicitada.
2. Cuando se soliciten obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente la constitución de la correspondiente garantía que responda de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde lo exterior y la vía pública. El imponerte de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización vecinos con la alijación exterior del sonar sobre lo que se pretenda la construcción, obra o demolición y de las características de las mismas. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la solicitud.

#### **Art.31.Los Proyectos Técnicos.**

1. Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar se se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Cuando se trate de Proyectos de Edificación, estos se ajustarán a las determinaciones del Artículo 6, Condiciones del Proyecto, Capítulo 2, Parte I del CTE.

Los proyectos técnicos pueden clasificarse en proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, y el CTE que la desarrolla, que deberá venir firmado polo técnico que la LOE establece, y otros proyectos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en la LOE , en los casos establecidos en este Anexo. Cuando sea esixible, el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico, segundo proceda, formará parte del proyecto técnico.

2. Este Anexo determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso segundo el tipo de actuación de que se trate.
3. Los proyectos técnicos deberán estar suscribir por técnico o técnicos competentes, visados polo colegio oficial correspondiente, y reunir los requisitos formales esixibles en conformidad con la legislación en vigor. El proyecto, una vez incorporado al expediente administrativo, tiene carácter de documento público, respondiendo su autor de su veracidad y exactitud la todos los efectos.
4. En los artículos siguientes se establecen condiciones mínimas de los contenidos de los Proyectos Técnicos segundo la naturaleza de las obras o actividades.
5. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente solicitud, quedarán incorporados la ella cómo condición material de la misma.

#### **Art.32.Estudio de Seguridad y Salud.**

En los casos previstos por el presente Anexo, o por el DSSC , por lo que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, o por el CTE, se deberá acercar, en los casos en que la obra requiera legalmente proyecto técnico, y previamente al inicio de la obra, un estudio de seguridad y salud o, si es el caso, un estudio básico, visado polo colegio profesional correspondiente.

### **Capítulo 2 Documentación. Condiciones Particulares.**

#### **Art.33.Documentación común para todos los procedimientos.**

Toda solicitud, de cualquier tipo, deberá contener la siguiente documentación general por duplicado:

- a) Impreso oficial, suscribir por el promotor de la obra o polo su representante, acreditando en tal caso dicha representación.
- b) Xustificante del pagado de las tasas correspondientes.
- c) Datos identificativos del solicitante: DNI para persona física, o documentación acreditativa de su representación para



quien presente a solicitud a nombre de persona jurídica.

- d) Plano a la escala 1:1.000 (o 1: 5.000, en su defecto), realizado sobre cartografía oficial municipal con la clasificación del suelo del IOP, en el que se señalen situación, de conformidad con el rúego municipal, del sonar, finca o edificación. En todos los casos de obras mayores, este plano deberá ser visado polo colegio oficial correspondiente.
- e) Cuando la solicitud se refiera a edificaciones existentes, se acompañarán fotografías que definan con claridad el estado, forma y circunstancias de la misma. En los casos de nueva edificación en edificaciones entre medianeiras, se acompañarán también fotografías de las fachadas de los edificios vecinos.
- f) De toda la documentación exigible en cada caso, se entregará una copia en soporte informático, compuesta por la totalidad de los textos y planos en formato PDF y planos en formato DGN o DWG.

#### **Art.34.Documentación de la solicitud de licencia de parcelamento.**

1. Para los que se pretendan realizar fóra del suelo rústico, con la solicitud de parcelamento se acompañará un Proyecto de Parcelamento, por triplicado, con un contenido mínimo de los siguientes documentos:
  - a) Memoria en la que se haga referencia a las razones para lo parcelamento pretendido, o en su caso, al Plan que establezca las condiciones de la parcelamento; se describa la finca a parcelar, con su referencia catastral; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelamento y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies, vecinos y localización.
  - b) Certificación gráfica y descriptiva de la finca expedida por el catastro.
  - c) Nota informativa del Registro de la Propiedad sobre la descripción actual de la finca objeto de parcelamento. En caso de que la finca no estuviera inscrita, nota informativa del registro acreditativa de dicha circunstancia y copia compulsada de la escritura de propiedad en la que se describa la finca.
  - d) Plano topográfico de información, a la escala 1:500, firmado por técnico competente, en el que se sitúen los linderos de las fincas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes que contengan la Ordenación Detallada vinculantes.
  - e) Plano de parcelamento a la misma escala 1:500.
  - f) Cédulas urbanísticas de todas las parcelas resultantes.
2. Para los que se pretendan realizar en suelo rústico se deberán cumplir las condiciones del artículo 149 de la LSG, y con la solicitud de parcelamento (o segregación y simultánea agregación en unidad de acto) se acompañará un Proyecto de Parcelamento, por triplicado, con un contenido mínimo de los siguientes documentos:
  - a) Memoria en la que se haga referencia a las razones para lo parcelamento y/o agregación pretendido; se describa a/s finca/s a parcelar y/o agregar, con su referencia catastral; se justifique jurídica y técnicamente (sobre todo el cumplimiento de las condiciones del artículo 149 de la LSG) la operación de parcelamento y/o agregación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies, vecinos y localización. Se existe edificación en alguna de las parcelas se deberá justificar que la parcela resultante cumple con la superficie exigible.
  - b) Certificación gráfica y descriptiva de la/s finca/s expedida por el catastro.
  - c) Nota informativa del Registro de la Propiedad (en caso de que a/s finca/s estuviera/n inscrita/s) sobre la descripción actual de la/s finca/s objeto de parcelamento y/o agregación.
  - d) Fotografía aérea con referencia parcelaria (tipo Sixpac, Google, catastral o similar) sobre la que se delimite/n a/s parcela/s.
  - e) Plano topográfico de información, a la escala 1:1.000, firmado por técnico competente, en el que se sitúen los linderos de las fincas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como los límites y categorías de suelo rústico asignadas a/s finca/s en el plan vigente.
  - f) Plano de parcelamento y/o agregación a la misma escala 1: 1.000.

#### **Art.35.Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierra o actividad extractiva.**

1. Con la solicitud para movimiento de tierras, no incluido en la consideración de obras menores, se acompañará Proyecto Técnico, por duplicado, y visado en el colegio correspondiente, que incluirá cuando menos los siguientes documentos:
  - a) Plano topográfico de la parcela o parcelas a las que se refiere la solicitud, a la escala no menor de 1:500, en el que

*se indiquen las cuotas de altimetría, y, además, la edificación y arbolada existentes, la posición, en planta y altura, de las construcciones de las fincas vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.*

- b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas polo desmonte o terraplén.*
  - c) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.*
  - d) Presupuesto de las obras.*
  - e) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, si es el caso, el acte de alineaciones y rasantes sobre el terreno.*
  - f) Estudio de seguridad y salud.*
  - g) Escritura Pública de Propiedad del terreno inscrita en el Registro de la Propiedad.*
  - h) El peticionario asumirá el deber de que las obras de escavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la solicitud se ejecutarán por una empresa constructora competente.*
- 2. Amais de los que se recogen en el punto anterior, en el caso de actividades extractivas, para lo outorgamento de la licencia municipal deberá entregarsi complementariamente la documentación siguiente:*
- la) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes y nivelacións previstas y de duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por la legislación Gallega.*
  - b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la preservación de en medio ambiente, a la conformación del paisaje, la conservación del arborado y la no desviación, mengua o polución de corrientes de aguas, superficiales o enterradas y el establecimiento de las garantías precisas para que tales condiciones se cumplan. El no cumplimiento disteis requisitos implicará la denegación de la solicitud .*
  - c) Testigo fidedigna del título de propiedad del terreno en el que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuera el incluso propietario, deberá presentar el correspondiente permiso del(s) propietario(s).*
  - d) Descripción de las operaciones de escavación o desmonte, con plano topográfico la escala 1: 1.000 con los perfiles claros de los trabajos a realizar. Con igual detalle se debe exponer la manera de cómo se va a reponer el estado primitivo del terreno una vez efectuados los movimientos de tierras o rematada la actividad, así como los plazos de las reposicións parciales, en las condiciones señaladas en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa.*
  - y) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y las de áridos a extraer.*
  - f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento del previsto en los apartados anteriores.*
- 3. El Ayuntamiento podrá exigir además un análisis xeotécnica del terreno o sonar.*
- 4. Para la realización de cualquiera obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve acollarado movimiento de tierra, se incluirá en el proyecto a documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosión de los suelos.*
- 5. Cuando la extracción de áridos implique destrucción de arborado, se impondrá al titular de la licencia a deber de efectuar la repoboación de la finca y de cuidar la plantación hasta que la misma haya enraizado y pueda desarrollarse normalmente.*
- 6. Las actividades extractivas estarán sometidas al establecido en la LPCG. Se afectan lael territorio histórico del Camino de Santiago o lalos ámbitos de protección de bienes del patrimonio cultural estas explotaciones deberán obtener previamente la autorización de la Consejería de Cultura. Esta autorización podrá ser denegada se suponen el menoscabo de la apreciación del bien dentro de su contorno o la posible alteración del incluso.*

### **Art.36.Documentación de la solicitud de Obra de Edificación.**

*La. Solicitud con Proyecto Básico.*

- 1. Con la solicitud de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañará la siguiente documentación:*



- a) *Copia del plano oficial acreditativo del acte de Alineaciones y Rasantes, cuando sea preceptivo segundo el tipo de obra, lo cual deberá estar redactado la escala 1:500.*
- b) *Escritura Pública de Propiedad del terreno, finca o edificio, inscrita en el Registro de la Propiedad.*
- c) *Certificado de las entidades concesionarias de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica sobre la preexistencia de dichos servicios en la vía a la que dé frente a finca y sobre su capacidad para atender las necesidades de la nueva construcción o actividad que se pretende ejecutar en ella.*
- d) *Proyecto Técnico por duplicado, o triplicado, si se tratara de edificación catalogada, redactado con el contenido establecido en el Anexo I de la Parte I del CTE.*

*En los casos en que la norma aplicable en la tramitación de la solicitud exija la remisión del proyecto técnico desde la Administración municipal la otra superior o sectorial para autorización, calificación o informe, el solicitante deberá presentar las copias precisas del proyecto para su remisión a dichas Administraciones.*

*En los casos en que se solicite con Proyecto Básico, procederá la presentación del Proyecto de Ejecución, segundo el procedimiento que más adelante se recoge.*

*Los planos de fachada deberán incluir la solución de planta baja nos tener recogidos en el Título IV, así como el tratamiento de paredes ciegas o medianeiras cuando se generen.*

- e) *Si las obras que se solicitan comportan la ejecución de excavaciones, terrapléns, desmonte, o rebaje de tierras, los documentos complementarios que se relacionan en los apartados la) y b) del Art.35.*
- f) *Cuando proceda, escritura de mancomunidade de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas vecinas fueran de un incluso propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre mutua de mancomunidade de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se allee cualquiera de ellas.*

**2. Por razón del uso, se presentará la siguiente documentación:**

- a) *Edificios de uso no industrial: estudio xustificativo del cumplimiento del CTE, redactado por técnico competente. Memoria acreditativa del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*
- b) *En edificios de uso industrial: proyecto Técnico xustificativo del cumplimiento del RSII.*

**3. El proyecto a que se refiere el apartado 1. d) anterior contendrá los datos precisos para que con un examen se pueda comprobar si las obras que se solicitan se ajustan a la reglamentación vixente.**

**Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:**

- *Memoria, descriptiva y xustificativa, en que se describan y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente nos planos. Se describirán los temas relativos a los agentes intervinientes; los datos de la información previa; la descripción del proyecto; y las prestaciones del edificio.*
- *La Memoria Construtiva, que incluirá, como mínimo, la justificación sobre la sustentación del edificio. Se incluirá el cálculo demostrativo del cumplimiento de la seguridad en caso de Incendio.*

*Incluirá, asimismo, justificación de las condiciones exigidas polos diversos Títulos de la normativa del IOP, así como de las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas en la normativa autonómica vixente, las condiciones de Vivienda exterior, si es el caso, los del cálculo de superficies edificables y ajuste al derecho edificatorio, en justificación de la posición de la edificación y definición de la cuota de origen y referencia para la medición de los edificios donde proceda.*

*Si es el caso, incluirá las condiciones y justificaciones de alturas y recuados segundo a Ordenanza, con expresión si procede de las soluciones adoptadas para lo tapado de medianeiras o resolución de los problemas que se deriven de las mismas.*

- *Presupuesto aproximado, con valoración aproximada de la obra proyectada por capítulos.*
- *Plano de situación a escala 1:1.000 sobre la cartografía oficial, en el que se exprese claro la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la couzada en que esté situada.*
- *Plano de Localización la escala 1:500, en el que se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima, y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio de couzada, caso de que se haya previsto, así como distancia al borde de la acera, arbolada existente, farois y otros elementos del decorado urbano.*

- *Plano de Urbanización, red viaria, puntos de recogida de aguas, etc.*
- *El resto del contenido será el necesario para la expresa e inequívoca definición del contenido de la obra proyectada, entre otros:*
  1. *Plano topográfico a la misma escala que lo de localización con curvas de nivel con equidistancias de un metro, en el que se indique la edificación y arbolada existente.*
  2. *Plano la escala mínima 1:1.000 de las construcciones existentes en las fincas vecinas con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, si es el caso, los posibles condicionantes que para la solicitud puedan derivarse.*
  3. *Planos de plantas generales, planos de cubiertas, y alzados y secciones, la escala 1:50, con las secciones necesarias para su completa inteligencia; estarán acotados y en ellos se anotará y se detallará minuciosamente todo cuánto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables.*

*En casos de obra de reforma, en la planta y secciones se dibujará, en rasgo continuo negro, lo que se conserve o permanezca; en rasgo amarillo lo que deba desaparecer, y en rasgos de color rojo, la obra nueva.*

  4. *Identificación del técnico autor del proyecto y dirección de obra.*
  5. *Cuestionario estadístico de la Administración estatal.*
  6. *Descripción, si es el caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existen en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con uno pergeño acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsolo, en caso de que sea posible conocerlo en el momento de la solicitud.*
  7. *Justificación específica de que el proyecto cumple, si es el caso, las siguientes prescripciones:*
    - *Reserva de espacios de aparcadoiro.*
    - *Colocación de cajas del correo para la entrega de correspondencia a domicilio segundo a normativa aplicable.*
  8. *En naves industriales, excepto que se trate de naves de almacenamiento inocuas, se deberá acercar proyecto técnico de puesta en marcha de la actividad de acuerdo con el LAIA, debiéndose justificar las medidas correctoras a adoptar así como especificar los residuos sólidos y líquidos generados y su sistema de tratamiento.*
  9. *Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*
  10. *En naves industriales se deberá acercar proyecto justificativo de actividad de acuerdo con el LAIA, así como especificar los residuos sólidos y líquidos generados y su sistema de tratamiento.*
  11. *En edificaciones u obras incluidas en las zonas pendientes de Planes Especiales de Protección, hasta que sea aprobado definitivamente el PEP, y en edificios catalogados, será preceptiva la presentación del resultado de la Consulta Urbanística Especial, Art.5, presentada ante el órgano Municipal de Urbanismo la quien corresponda.*

#### *B. Presentación del Proyecto de Ejecución e inicio de las obras.*

1. *Las obras no podrán dar comienzo en tanto no se haya presentado en el Ayuntamiento el oficio de dirección y ejecución de obra, el Proyecto de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud, redactados nos tener y contenido regulados por el CTE, o estudio básico, segundo proceda, y se haya comprobado polos técnicos municipales a correspondencia del Proyecto de Ejecución con la solicitud o licencia concedida.*
2. *La presentación del Proyecto de Ejecución después del outorgamento de la solicitud o licencia de obras deberá acompañar una copia de esta.*

#### **Art.37.Documentación de la solicitud de licencia de Actividad Clasificada.**

*Con la solicitud de Actividad Clasificada se acompañará la siguiente documentación:*

- a) *Fotocopia del documento que justifique la posesión del local. Propiedad o alquiler.*
- b) *Fotocopia de la licencia de primera ocupación o datos del promotor y año de construcción en edificaciones existentes.*
- c) *En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia de las licencias de actividad y apertura que autorizaron el incluso, o datos de su titular y año de inicio de la actividad preexistente.*
- d) *Nombre y dirección del Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio, y de los edificios vecinos, o relación de los vecinos inmediatos o más próximos.*



- e) *Certificación expedir por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del incluso y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, precisas para el uso pretendido.*
- f) *Estudio xustificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, las Ordenanzas Municipales, y el CTE, o el RSII, si es el caso, redactado por técnico competente y visado en el colegio correspondiente.*
- g) *Memoria de la Actividad Clasificada que se pretende (tres ejemplares), en la que se describa con la debida extensión y detalle a naturaleza de la actividad, y se indique la posible repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores a incorporar, con la expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad ha de venir firmada por técnico competente y con el visado del colegio oficial.*
- h) *En caso de necesitar maquinaria, Proyecto Técnico de la Actividad (tres ejemplares), o Memoria de Instalaciones en el caso de instalaciones de pequeña entidad, redactados por técnico competente y visados polo colegio profesional correspondiente, en el que se incluya la descripción detallada de la actividad y medidas correctoras a incorporar, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de la misma, debiendo figurar las características técnicas de sus distintos elementos, con indicación de la potencia de la maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, o en Kw en otros casos.*
- i) *Si son necesarias obras, Oficios de Direcciones de Obra.*

#### **Art.38.Documentación de la solicitud de licencia de Actividad Inocua.**

*Con la solicitud de Actividad Inocua se acompañará la siguiente documentación:*

- a) *Fotocopia del documento que justifique la posesión del local. Propiedad o alquiler.*
- b) *Fotocopia de la primera ocupación o datos del promotor y año de construcción en edificaciones existentes.*
- c) *En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia de la autorización o licencia de la actividad existente.*
- d) *Certificación expedir por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del incluso y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, precisas para el uso pretendido.*
- e) *En caso de necesitar maquinaria, Memoria descriptiva de la actividad y de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la misma, debiendo figurar las características técnicas de sus distintos elementos, con indicación de la potencia de la maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, o en Kw en otros casos. Ha de venir firmada por técnico competente y con el visado del colegio oficial.*
- f) *En el caso de actividades susceptibles de generar molestias por ruidos, Estudio xustificativo sobre el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, las Ordenanzas Municipales y el CTE.*
- g) *Si son necesarias obras, Oficios de Direcciones de Obra.*

#### **Art.39.Documentación de la solicitud de licencia de Reforma Comercial.**

*Con la solicitud de implantación o reforma comercial, se acompañará la siguiente documentación:*

- a) *Fotocopia del documento que justifique la posesión del local. Propiedad o alquiler.*
- b) *Fotocopia de la primera ocupación o datos del promotor y año de construcción en edificaciones existentes.*
- c) *Documentos correspondientes a la actividad (Licencia de actividad).*
- d) *Si no hay actividad industrial: estudio xustificativo del cumplimiento de la Normativa de Incendios, redactado por técnico competente y visado en el colegio correspondiente.*
- e) *Si hubiera actividad industrial: Proyecto Técnico xustificativo del cumplimiento del RSII.*
- f) *Si la actividad exigiera salidas de humos, certificación expedir por facultativo competente acreditativa de que el local cuenta (o está prevista en el proyecto) con chimenea hasta cubierta nos tener exigidos por la Normativa Urbanística.*
- g) *En locales situados en ámbitos incluidos en las zonas pendientes de Planes Especiales de Protección, hasta que sea aprobado definitivamente el PEP, y en edificios catalogados, será preceptiva la presentación del resultado de la Consulta Urbanística Especial, Art.5, presentada ante el órgano Municipal de Urbanismo la quien corresponda.*
- h) *Justificación de las condiciones aplicables de accesibilidad, de las Ordenanzas Municipales y del CTE.*
- i) *Proyecto Técnico por duplicado, o triplicado, si se tratara de edificación catalogada.*



- j) Estudio de Seguridad y Salud.
- k) Oficios de Direcciones de Obra.

**Art.40.Documentación de la solicitud de licencia de Grúas Torre.**

1. Con la solicitud para la instalación de uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Fotocopia de la licencia de obra mayor a la que sirve.
  - b) Plano de localización de la grúa, escala 1:500, con las áreas de barrido de la pluma, firmado polo técnico director de las obras, visado polo colegio correspondiente.
  - c) Proyecto de Instalación suscribir por técnico competente y visado polo colegio profesional correspondiente, con el contenido mínimo regulado en el anexo II de la ITC «MIE-AEM-2» aprobada por RD 836/2003, de 27 de junio, o norma que lo sustituya.
  - d) Justificación o certificación expedir por la compañía aseguradora acreditativa de que la empresa autorizada por la comunidad autónoma cómo instaladora y conservadora de la grúa tiene cubierta su responsabilidad civil por la contía mínima que prevé el art. 6 del citado RD 836/2003, de 27 de junio, o norma que lo sustituya. En caso de que la grúa se instale en terrenos de propiedad municipal, se exigirá además el citado seguro de responsabilidad civil respecto del usuario de la grúa.
  - e) Se establece con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no sobrepase el área del sonar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo sobrepasara el espacio acotado ponerlo lo vas de las obras, deberá hacerse constar en la solicitud , con las prevencions del caso, teniendo especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos y especialmente cuando se instale en terrenos municipales el outorgamento o denegación de la solicitud será facultad discrecional de la Corporación.
2. Una vez instalada a Grúa, deberá presentarse Certificación expedir por técnico competente de la empresa instaladora autorizada responsable del montaje y visada polo colegio profesional correspondiente, en el que se acredite el perfecto estado de la instalación, seguridad y funcionamiento de la grúa nos tener del modelo establecido para grúas torre desmontables para obras u otras aplicaciones del anexo V de la ICT MIE-AEM-3 aprobada por RD 836/2003, de 27 de junio, o norma que lo sustituya.

**Art.41.Documentación de la solicitud de licencia de derribo.**

1. Con la solicitud para demolicions y derribos de construcciones se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Escritura Pública de Propiedad del edificio inscrita en el Registro de la Propiedad.
  - b) Reportaje fotográfico del edificio, suscribir por el solicitante o el técnico redactor del Proyecto.
  - c) Proyecto Técnico por duplicado, o triplicado, si se tratara de edificación catalogada.
  - d) Estudio de Seguridad y Salud.
  - e) Oficio de Dirección de las obras.
  - f) Cuando se trate de desmontaxe total o de la fachada de edificios incluidos en el Catálogo del IOP, se cumplirán, además, las específicas sobre protección de dicho patrimonio.
  - g) Ruina inminente. Previa comprobación los pones Servicios Técnicos podrá procederse al derribo inmediato sin perjuicio de la solicitud correspondiente.
2. Para la demolición de edificaciones en suelo de núcleo rural será necesario justificar en el proyecto su origen.

**Art.42.Documentación de la solicitud de licencia de instalaciones de Telecomunicación.**

1. Con la solicitud para instalaciones de telecomunicación, se acompañarán los siguientes documentos:
  - Proyecto o proyectos técnicos de las obras e instalaciones complementarias necesarias para realizar la instalación de telecomunicación solicitada, firmados por técnicos competentes.
  - Estudio xustificativo sobre el cumplimiento de la normativa sobre contaminación acústica y vibraciones de las obras e instalaciones complementarias.
  - Oficio técnico de dirección de obra, de las obras e instalaciones complementarias necesarias, firmado por técnico competente.



2. En el proyecto técnico se deberá incluir, cuando menos, la siguiente documentación:

- a) Memoria o memorias de la totalidad de las obras e instalaciones complementarias.
- b) Memoria de la actividad donde se describa con suficiente amplitud el conjunto de la actividad solicitada.
- c) Estudio de impacto por la producción de ruidos y vibraciones o por la expulsión de aire caliente o viciado en las obras e instalaciones complementarias. Con expresión, si procede, de la justificación de las medidas correctoras que serán aplicadas, con indicación del grado de eficacia previsto.

3. Antes de la puesta en funcionamiento, deberá acompañarse de los correspondientes certificados de final de las obras e instalaciones complementarias autorizadas.

#### **Art.43.Documentación de la solicitud de licencia de obras menores.**

1. Todas las solicitudes sobre obras menores deberán acompañar la documentación común para todos los procedimientos del Art.33, con la excepción del apartado y), fotografías, que sólo serán necesarias para obras o actividades que afecten o sean visibles desde la veía pública o espacio libre público o personal.

2. En todo caso, toda la documentación se presentará por duplicado.

3. En obras de reforma:

- a) Plano la escala 1/100, de planta señalando en rojo lo que se construye y en amarillo lo que se derriba.
- b) En las obras de reforma de locales se requerirá también plano de la fachada y una sección con expresión de la altura libre.
- c) En las obras que afecten a la fachada de los edificios se deberá presentar plano de la misma.

4. Cuando sea necesario colocar estancias en fachada, se presentará también certificado de arquitecto superior o arquitecto técnico en el que se indique que la colocación se hace bajo su dirección y que reúne las debidas condiciones de seguridad una vez instalado, acompañado de presupuesto detallado.

5. En los supuestos regulados a continuación se requerirá además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D, el siguiente:

- Presentación de proyecto firmado por facultativo competente y visado polo Colegio Profesional respectivo (P).
- Dirección facultativa justificada mediante hoja de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional (D).

6. Obras que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- a) Construcción o reparación de vaos en las aceras, así como su supresión.
- b) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- c) Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que estarán sujetos la solicitud de obras mayores.
- d) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

7. Obras auxiliar de la construcción.

- a) Establecimiento de los vas de obras.
- b) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cuotas naturales del terreno, en algún punto, ni tengan importancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- c) Construcción o instalación de barracas provisionais de obra.

8. Pequeñas obras de reparación, modificación o aplazamiento de edificios.

- a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados la viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de hixiene y estética.
- b) Reparación no estrutural de cubiertas, en superficie menor del 50%, y azoteas.
- c) Pintura y reparación de fachadas.
- d) Colocación de puertas y persianas en aberturas o huecos.
- e) Colocación de reixas.

- f) *Construcción, reparación o relevo de tubos de instalaciones, desaugues y cloacas.*
- g) *Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).*

9. *Obras en sonar o patios.*

- a) *Establecimiento de los vas o cercas definitivas, que no sean de fábrica.*
- b) *Trabajos de nivelación en el contorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de un metro (1) sobre el nivel natural del terreno, tirando por lo alto o debajo del incluso (P y D).*
- c) *Formación de jardines personales complementarios a la edificación de la parcela, que son esixibles en la solicitud o licencia..*
- d) *Tala de árboles de más de sesenta (60) centímetros de circunferencia.*

**Art.44.Documentación a presentar en los casos de transmisión de licencia urbanística en vigor.**

1. *Comunicación en el modelo establecido por la Administración municipal, debidamente cumplimentado y firmado polo antiguo y el nuevo titular de la licencia, con el correspondiente recibo acreditativo del pagado de las tasas que procedan.*
2. *Fotocopia del DNI del antiguo y del nuevo titular que firma la comunicación. En caso de personas jurídicas, fotocopia del DNI de los representantes que firman la comunicación y credenciales de su representación.*
3. *Fotocopia de la licencia urbanística o datos que permitan su identificación por la Administración municipal.*

**TÍTULO III. CONDICIONES ESPECIALES DE ELEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.**

**Art.45.Solicitudes de Licencia Municipal.**

1. *Cualquier intervención proyectada y en general cualquier tipo de obra a realizar sobre aquellos elementos arqueológicos catalogados por este Plan y que asemade estén incluidos en el Catálogo del Patrimonio cultural de Galicia, que lleve acollorada un proceso de remoción de tierras o escavación, precisará preceptivamente, además dila la correspondiente solicitud o licencia municipal, la realización de la oportuna intervención arqueológica, distinguiéndose dos supuestos:*
  - a. *Obras de movimientos de tierras que comprendan más del 40% de la superficie del sonar. Será preceptiva la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscribir por un/ha arqueólogo/la, que deberá diseñar una primera fase de apertura de catas de sondaxe o apertura manual con metodología y documentación arqueológica detallada de zanjas, zapatas u otras remocións, considerando una mostraxe representativa, cuantitativa y cualitativamente, de la totalidad del área a batir. Se realizará una documentación estratigráfica, con establecimiento de relaciones entre los diferentes niveles y adecuada documentación de los restos que aparezcan.*
  - b. *Resto de las obras que lleven acolloradas movimientos o remocións de tierras.*
2. *Se establece cómo cautela de protección el control arqueológico de las remocións, escavas y movimientos de tierra que no superen el 40% de la superficie del sonar y que no se encuentren comprendidas en los supuestos establecidos en el punto anterior, consistente a supervisión "in situ" por un/ha arqueólogo/la contratado por la propiedad, de la totalidad de las remocións y movimientos de tierra previstos en el proyecto de ejecución, ya sean realizados por medios mecánicos o manuales. En este caso será preceptiva la presentación, con carácter previo al proyecto de obras, de un proyecto de intervención suscribir por un/ha arqueólogo/la, que contenga una memoria y demás requerimientos del art. 1.2 del DAAG, referidos a los controles que se vayan a efectuar.*
3. *No obstante el anterior, a favor de la racionalización de las determinacións de las presentes normas, con carácter excepcional, y, luego del informe motivado del\la arqueólogo/a municipal, podrá variarse el tipo de intervención arqueológica requerida en función de las características de las obras a realizar, cuando las circunstancias del terreno edificable (substrato superficial, morfoloxía del subsolo, antecedentes...) o los datos proporcionados por las intervenciones efectuadas en parcelas vecinas, así lo aconsejen.*

**Art.46.Procedimiento.**

1. *Cualquier escavación o movimiento de tierra estará sujeta la solicitud .*
2. *La tramitación del proyecto de intervención arqueológica seguirá el procedimiento establecido en el capítulo II del DAAG.*



3. *Los movimientos de tierras, consecuencia de la ejecución del proyecto de intervención arqueológica, una vez que este haya sido autorizado por la Administración autonómica, requerirá de la preceptiva solicitud o licencia municipal.*
4. *Dependiendo de las obras a ejecutar para el desarrollo del proyecto de intervención arqueológica, la solicitud será de obras menores o mayores, siendo preceptivo acercar la documentación que con carácter general exigen estas Normas. En todo caso, en las consideradas como obras mayores, proyecto suscribir por técnico competente y oficio de dirección de su ejecución.*
5. *Autorizado el proyecto de intervención arqueológica por la administración autonómica y por la municipal, facultará para realizar exclusivamente las obras precisas para desarrollar el citado proyecto.*
6. *Ejecutado el proyecto arqueológico se procederá a recoger sus resultados segundo prevé la normativa autonómica que regula la actividad arqueológica.*
7. *Si tras el procedimiento descrito la administración autonómica levanta a cautela arqueológica, el Ayuntamiento podrá otorgar la solicitud o licencia que ampare los actos edificatorios posteriores.*
8. *La solicitud o licencia municipal para obras distintas de las derivadas de los proyectos de intervención arqueológica, solamente se otorgará tras la autorización autonómica que, en su caso, se conceda tras el procedimiento anteriormente descrito.*

**R. 963**

