



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VERÍN

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA ORDENACIÓN

TOMO III

NORMATIVA
URBANÍSTICA



ÍNDICE

TITULO I: DISPOSICIÓN XERAIS.....	10
1.1. NATUREZA XURÍDICA.....	10
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	10
1.3. VIXENCIA.....	10
1.4. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	10
1.5. RELACIÓN COAS NORMAS SUBSIDIARIAS E COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMENTO PROVINCIAIS.....	11
1.6. RELACIÓN CON CALQUERA OUTRO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.....	11
1.7. A LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL DE REFERENCIA.....	11
1.8. CONTIDO E DOCUMENTACIÓN.....	15
TITULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.....	16
2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO.....	16
2.2. RÉXIME DO SOLO URBANO.....	16
2.3. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE.....	16
2.4. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	17
2.5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO.....	17
2.6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS.....	18
2.6.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO DOS SISTEMAS XERAIS OU LOCAIS.....	18
2.6.2. SISTEMAS ESTABLECIDOS POLO PXOM.....	18
TITULO III. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.....	19
3.1. DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL.....	19
3.1.1. DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO.....	19
3.1.2. ADECUACIÓN AO DISPOSTO NO PXOM.....	19
3.1.3. ADQUISICIÓN DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO.....	20
3.1.4. PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN.....	20
3.2. EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.....	20
3.2.1. DISPOSICIÓN XERAIS DA XESTIÓN URBANÍSTICA.....	20
3.2.2. ÁREAS DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO.....	21
3.2.2.1. Áreas de reparto.....	21
3.2.2.2. Fichas de planeamento.....	21
3.2.2.3. Aproveitamento tipo.....	23
3.2.2.4. Coeficientes de homoxeneización de usos e tipoloxías.....	23
3.2.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	23
3.2.4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	23
3.2.5. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	23
3.2.5.1. Áreas de reparto.....	23
3.2.5.2. Subdivisión e adición das áreas de reparto ou modificación de polígonos.....	24
3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO.....	25
3.3.1. LICENZAS PARA ACTUACIÓN CONSTRUTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO.....	25
3.3.2. ACTOS SUXEITOS A LICENZA URBANÍSTICA.....	26
3.3.3. RÉXIME DOS ACTOS PROMOVIDOS POLAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICAS.....	26
3.3.4. ACTA DE ALIÑAÇÃO E RASANTES.....	26
3.3.5. OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓN.....	26
3.3.5.1. Clasificación das obras de edificación.....	26
3.3.5.2. Obras nos edificios.....	27
3.3.5.3. Obras de demolición.....	29
3.3.5.4. Obras de nova edificación.....	29



3.3.5.5.	Obras provisionais.....	29
3.3.5.6.	Outras actuacións urbanísticas.....	30
3.3.6.	PARCELAMENTOS URBANÍSTICAS.....	30
3.4.	RÉXIME TRANSITORIO.....	31
	Sección 1ª. Planeamento vixente.....	31
3.4.1.	CLASIFICACIÓN DO SOLO NOS ÁMBITOS CON PLANEAMENTO APROBADO.....	31
3.4.2.	RÉXIME APLICABLE.....	31
3.4.3.	ORDENACIÓNS E PLANEAMENTOS QUE SE RESPECTAN.....	32
3.4.3.1.	Determinacións xerais.....	32
3.4.3.2.	Criterios de execución.....	32
3.4.3.3.	Aproveitamento susceptible de apropiación.....	32
3.4.4.	PLANEAMENTO CUXA ORDENACIÓN SE MODIFICA.....	33
3.4.4.1.	Determinacións xerais.....	33
3.4.4.2.	Criterios de execución e xestión.....	33
	Sección 2ª. Planeamento en tramitación.....	34
3.4.5.	RÉXIME APLICABLE AO PLANEAMENTO EN TRAMITACIÓN.....	34
	Sección 3ª. Licenzas concedidas e en tramitación.....	34
3.4.6.	LICENZAS CONCEDIDAS.....	34
3.4.7.	LICENZAS EN TRAMITACIÓN.....	34
	Sección 4ª. Réxime das edificacións existentes.....	34
3.4.8.	RÉXIME DAS EDIFICACIÓNS REALIZADAS SEGUNDO ANTERIORES LICENZAS.....	34
3.4.9.	EDIFICACIÓNS CONFORMES CO PLANEAMENTO ANTERIOR.....	34
3.4.10.	EDIFICACIÓNS DESCONFORMES COA ORDENACIÓN DO PRESENTE PXOM.....	35
3.4.10.1.	Réxime para edificacións totalmente incompatibles coas determinacións do planeamento.....	35
3.4.10.2.	Réxime das edificacións parcialmente incompatibles coas determinacións do planeamento.....	36
3.4.11.	SITUACIÓNS CONFORMES Á NOVA ORDENACIÓN DO PRESENTE PXOM.....	37
3.4.12.	EDIFICACIÓNS DESCONFORMES CO PLANEAMENTO ANTERIOR.....	37
	Sección 5ª. Réxime das parcelas existentes.....	37
3.4.13.	PARCELAS FÓRA DE ALIÑACIÓN.....	37
3.4.14.	CONSECUENCIAS DE ESTAR FÓRA DE ALIÑACIÓN.....	38
3.5.	PLANEAMENTO QUE SE INCORPORA.....	38
	TITULO IV. ORDENANZAS XERAIS.....	39
4.1.	CONDICIÓNS XERAIS DA EDIFICACIÓN.....	39
4.1.1.	CLASES DE CONDICIÓNS.....	39
4.1.2.	DEFINICIÓNS.....	39
4.2.	CONDICIÓNS DAS PARCELAS.....	41
4.2.1.	ALIÑACIÓN OFICIAL, EXTERIOR OU PÚBLICA.....	41
4.2.2.	CHAFRÁNS.....	42
4.2.3.	CERRAMENTOS E PECHES DE PARCELAS.....	42
4.2.4.	ANCHO DE RÚA. DISTANCIA ENTRE ALIÑACIÓNS.....	44
4.2.5.	PARCELA EDIFICABLE.....	44
4.2.6.	CONDICIÓNS URBANÍSTICAS DA PARCELA EDIFICABLE NAS DIVERSAS CLASES DE SOLO.....	44
4.2.7.	PARCELAS INEDIFICABLES.....	45
4.2.8.	REGULARIZACIÓN DE DEREITOS.....	45
4.2.9.	SOARES.....	46
4.2.10.	CONDICIÓNS DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA.....	47
4.2.10.1.	Referencias planimétricas da parcela.....	47
4.2.10.2.	Referencias altimétricas do terreo.....	47
4.2.10.3.	Referencias da edificación.....	48
4.2.10.4.	Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública.....	48
4.2.10.5.	Área de movemento da edificación.....	49
4.2.10.6.	Acaroamento a lindeiros laterais.....	49



4.2.11.	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN.	49
4.2.11.1.	Superficie ocupable.	49
4.2.12.	CONDICIÓN DE EDIFICABILIDADE.	50
4.2.12.1.	Superficie edificada computable por planta.	50
4.2.12.2.	Superficie edificable ou dereito edificatorio.	51
4.2.12.3.	Coeficiente de edificabilidade.	51
4.3.	CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN.	51
4.3.1.	CLASES DE EDIFICIOS.	52
4.3.2.	APROVEITAMENTOS MÁXIMOS E MÍNIMOS.	52
4.3.3.	SÓLIDO CAPAZ.	52
4.3.4.	REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DO EDIFICIO. REGULACIÓN E MEDICIÓN DE ALTURAS.	53
4.3.5.	CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENRIBA DA ALTURA MÁXIMA.	54
4.3.6.	PLANTAS DA EDIFICACIÓN.	56
4.3.7.	TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS.	58
4.3.8.	CONDICIÓN PARA OS CORPOS VOADOS.	59
4.3.9.	RECUADOS NA FACHADA OU BALEIROS EN PLANTA BAIXA.	60
4.3.10.	EDIFICACIÓN AUXILIARES OU COMPLEMENTARIAS.	60
4.4.	CONDICIÓN DE CALIDADE E HIXIÉNICAS DA EDIFICACIÓN.	62
4.4.1.	ALCANCE E CONTIDO DA SECCIÓN.	62
4.4.2.	CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS LOCAIS.	62
4.4.2.1.	Ventilación.	63
4.4.2.2.	Iluminación.	63
4.4.2.3.	Condición de ventilación e iluminación en locais de uso residencial.	63
4.4.2.4.	Condición de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial.	63
4.4.2.5.	Pezas habitables en plantas inferiores á baixa.	64
4.4.2.6.	Escurecemento de pezas habitables.	64
4.4.3.	CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS.	64
4.4.3.1.	Patios.	64
4.4.3.1.1.	Patios de parcela.	64
4.4.3.1.2.	Patios mancomunados.	65
4.4.3.1.3.	Patios de cuarteirón ou de couzada.	65
4.4.3.1.4.	Accesos a patios.	65
4.4.3.1.5.	Servidumes de paso.	65
4.4.3.1.6.	Cubrición de patios.	66
4.5.	CONDICIÓN DAS DOTACIÓN DE SERVIZO DOS EDIFICIOS.	66
4.5.1.	DOTACIÓN OBRIGATORIAS.	66
4.5.2.	SERVIZO DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE AUGA POTABLE.	67
4.5.3.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE ENERXÍA ELÉCTRICA.	67
4.5.4.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	67
4.5.5.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE CALEFACCIÓN E CLIMATIZACIÓN.	67
4.5.6.	ILLAMENTOS E AFORRO ENERXÉTICO.	68
4.5.7.	SERVIZOS HIXIÉNICOS.	68
4.5.8.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE SANEAMENTO E PLUVIAIS.	68
4.5.9.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE EVACUACIÓN DE GASES, FUMES E POS.	69
4.5.10.	DOTACIÓN DE INSTALACIÓN DE ALMACENADO E A RECOLLIDA DE RESIDUOS E LIXO.	69
4.5.11.	DOTACIÓN DE SERVIZOS POSTAIS E DE COMUNICACIÓN.	70
4.5.12.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE APARATOS ELEVADORES.	70
4.5.13.	DOTACIÓN DE SERVIZO DE APARCADOIRO.	70
4.5.14.	CONDICIÓN DE SUPRESIÓN DE MOLESTIAS E AFORRO DE RECURSOS.	70
4.6.	CONDICIÓN DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS.	71
4.6.1.	CONDICIÓN DE ACCESO ÁS EDIFICACIÓN.	71
4.6.1.1.	Barreiras arquitectónicas e urbanísticas na edificación.	71
4.6.1.2.	Sinalización nos edificios.	72
4.6.1.3.	Portais.	72
4.6.1.4.	Escaleiras e rampas.	72
4.6.2.	CONDICIÓN DE SEGURIDADE.	72
4.6.2.1.	Seguridade contra Incendios, deseño do contorno e Accesibilidade ás Edificacións.	72
4.6.2.2.	Seguridade contra Descargas Atmosféricas. Instalación de pararraios.	73



4.6.2.3.	Ordenanza de conservación periódica de fachadas.....	73
4.7.	CONDICIÓN ESTÉTICAS E TIPOLOXICAS.....	73
4.7.1.	FACHADAS EXTERIORES.....	73
4.7.2.	CONDICIÓN DE DESEÑO DOS EDIFICIOS.....	74
4.7.3.	MARQUESIÑAS.....	74
4.7.4.	PORTADAS, ESCAPARATES, REIXAS E PECHES METÁLICOS.....	74
4.7.5.	TOLDOS.....	75
4.7.6.	RÓTULOS E OUTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS.....	75
4.7.7.	OUTROS ELEMENTOS AUXILIARES DAS EDIFICACIÓN.....	75
4.7.8.	NORMAS ESPECIFICAS DE CONTROL DAS MEDIANEIRAS.....	76
4.7.8.1.	Condición específicas de regulación das medianeiras existentes.....	76
4.7.8.2.	Prevención de novas medianeiras.....	78
4.7.8.3.	Posibilidades excepcionais de ocultación de medianeiras existentes.....	79
4.7.9.	ORDENANZA DE ATENUACIÓN E ELIMINACIÓN DE IMPACTOS.....	79
4.7.10.	PROTECCIÓN XERAL DAS EDIFICACIÓN E CONDICIÓN TIPOLOXICAS.....	80
4.7.10.1.	Condición e parámetros referenciais do contorno mediato.....	80
4.7.10.2.	Regulación dos parámetros tipolóxicos exteriores.....	80
4.7.10.3.	Regulación dos parámetros tipolóxicos interiores.....	83
4.7.10.4.	Edificios dedicados a outros usos.....	83
4.7.10.5.	Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interese, xa existentes.....	84
4.7.10.6.	Condición especiais para equipamentos comunitarios nos núcleos rurais.....	84
4.8.	CONDICIÓN XERAIS DE USO.....	85
4.8.1.	CONCEPTO E REGULACIÓN DOS USOS.....	85
4.8.2.	APLICACIÓN.....	85
4.8.3.	CONDICIÓN DE PROTECCIÓN.....	86
4.8.4.	EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO.....	86
4.8.5.	DIFERENTES USOS NUN MESMO EDIFICIO.....	86
4.8.6.	CLASIFICACIÓN DOS USOS.....	87
4.8.6.1.	Usos Pormenorizados.....	87
4.8.6.2.	Usos Globais.....	88
4.8.6.3.	Usos Existentes.....	88
4.8.6.4.	Usos Propostos.....	88
4.8.6.5.	Usos Característicos.....	88
4.8.6.6.	Usos Compatibles e Complementarios.....	88
4.8.6.7.	Usos Asociados.....	89
4.8.6.8.	Usos Tolerados.....	89
4.8.6.9.	Usos Permitidos.....	89
4.8.6.10.	Usos Temporais e Provisionais.....	89
4.8.6.11.	Usos Prohibidos.....	89
4.8.6.12.	Usos Públicos.....	90
4.8.6.13.	Usos Privados, Privativos ou Colectivos.....	90
4.8.6.14.	Usos Fóra de Ordenación.....	90
4.8.6.15.	Usos Fóra de Ordenanza.....	91
4.8.6.16.	Usos no Solo Rústico.....	91
4.8.7.	ESTRUTURA XERAL DE USOS.....	91
4.8.8.	USO RESIDENCIAL.....	94
4.8.8.1.	Clase Vivenda.....	94
4.8.8.2.	Clase residencia.....	94
4.8.8.3.	Condición xerais do uso de vivenda ou residencial en relación as NHV.....	95
4.8.8.4.	Condición da vivenda en relación as NHV.....	95
4.8.8.4.1.	Condición de deseño, calidade e sustentabilidade nas vivendas.....	95
4.8.8.4.2.	Condición espaciais, dimensionais, funcionais e dotacionais.....	97
4.8.8.4.3.	Condición das instalacións e salubridade nas vivendas.....	97
4.8.8.5.	Condición do edificio en relación as NHV.....	97
4.8.8.5.1.	Condición do edificio en relación co espazo exterior.....	97
4.8.8.5.2.	Condición dos espazos comúns.....	97
4.8.8.5.3.	Condición dos patios interiores e rochos.....	98
4.8.8.5.4.	Condición dos garaxes colectivos.....	98
4.8.8.5.5.	Condición de servizos e instalacións dos edificios.....	98
4.8.9.	USO HOTELEIRO.....	98



4.8.10.	USO TERCIARIO XERAL.....	99
4.8.10.1.	Clase Comercio.....	99
4.8.10.2.	Clase Oficinas.....	102
4.8.10.3.	Clase recreativo e reunión.....	103
4.8.11.	USO INDUSTRIAL.....	104
4.8.12.	USO DOTACIONAL.....	107
4.8.12.1.	Clase educación.....	109
4.8.12.2.	Clase Sociocultural.....	109
4.8.12.3.	Clase Asistencial.....	110
4.8.12.4.	Clase Sanitario.....	110
4.8.12.5.	Clase Deportivo.....	110
4.8.12.6.	Clase Administración Pública.....	111
4.8.12.7.	Clase Relixioso.....	111
4.8.12.8.	Clase Funerario.....	111
4.8.12.9.	Clase Servizo Público.....	112
4.8.13.	USO DE GARAXE-APARCADOIRO.....	113
4.8.14.	USO AGROPECUARIO.....	115
4.8.15.	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	115
4.8.16.	USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....	116
4.8.17.	USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS.....	117
4.8.18.	USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS.....	118
4.8.18.1.	Clase Rede Viaria.....	119
4.8.18.2.	Clase Servizos Públicos.....	121
4.8.18.3.	Clase Centros Básicos do Sistema de Transporte.....	123
4.9.	NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS.....	123
4.9.1.	REDE DE ESTRADAS.....	123
4.9.1.1.	Xerarquización da Rede de Estradas.....	125
4.9.2.	REDES DE ENERXÍA ELÉCTRICA E TELECOMUNICACIÓNS.....	126
4.9.3.	INFRAESTRUTURAS ENERXÉTICAS. PARQUES EÓLICOS.....	127
4.9.4.	INFRAESTRUTURAS ENERXÉTICAS. PARQUES SOLARES.....	128
4.9.5.	SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.....	129
4.9.6.	SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES.....	130
4.10.	NORMATIVA DE SISTEMAS LOCAIS.....	131
4.10.1.	SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES.....	131
4.10.2.	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS.....	131
4.11.	NORMAS BÁSICAS SOBRE DESEÑO E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURAS.....	132
4.11.1.	CONDICIÓNS XERAIS PARA AS OBRAS E PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.....	132
4.11.1.1.	Condicións de accesibilidade e barreiras.....	133
4.11.2.	A REDE VIARIA.....	134
4.11.3.	REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E REGA.....	135
4.11.4.	REDES DE SANEAMENTO E PLUVIAIS.....	137
4.11.5.	REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA.....	138
4.11.6.	REDE DE ALUMEADO PÚBLICO.....	139
4.11.7.	REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓNS.....	141
4.11.8.	INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	143
4.12.	NORMAS BÁSICAS SOBRE A CALIDADE DO ESPAZO E O SEU DESEÑO E URBANIZACIÓN.....	143
4.12.1.	DEFINICIÓN E TIPOS DO ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE.....	143
4.12.2.	A CONFIGURACIÓN DO ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE.....	145
4.12.2.1.	As esixencias xerais para acadar un espazo de calidade.....	145
4.12.2.2.	Consideracións xerais de urbanización e integración da edificación.....	146
4.12.2.3.	Mobilidade, viario e redes sustentables.....	147
4.12.2.4.	Mobiliario urbano e sinalización.....	149
4.12.2.5.	Arborado e vexetación.....	151
4.12.2.6.	As preexistencias.....	153
4.12.2.7.	A sustentabilidade do espazo.....	154
4.12.2.8.	Accesibilidade.....	156
4.12.3.	AS CONDICIÓNS PARA OS PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.....	156



4.12.4. A EXECUCIÓN DO PROXECTO, A CONSERVACIÓN E O MANTEMENTO POSTERIOR DO ESPAZO.....	157
---	-----

TITULO V: NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO MEDIO, A PAISAXE E O AMBIENTE. 158

5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS.....	158
5.1.1. ALCANCE, CONTIDO E APLICACIÓN.....	158
5.1.2. RESPONSABILIDADES.....	158
5.2. CAPÍTULO II. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	159
5.2.1. PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE.....	159
5.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL NOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO.....	159
5.2.3. VERTEDURAS SÓLIDAS, RESIDUOS E LIXO.....	160
5.2.4. VERTEDURAS LÍQUIDAS CONVENCIONAIS.....	161
5.2.5. VERTEDURAS LÍQUIDAS INDUSTRIAIS.....	162
5.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA E VIBRATORIA.....	162
5.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	163
5.2.8. CONDICIÓN DE DESEÑO MEDIOAMBIENTAL E AFORRO DE RECURSOS.....	163
5.3. CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DOS RECURSOS NATURAIS.....	167
5.3.1. PROTECCIÓN DO SOLO. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS E VERTEDURAS.....	167
5.3.2. CONDICIÓN ESPECÍFICAS PARA OS MOVEMENTOS DE TERRAS.....	167
5.3.3. PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS E VÍAS DE AUGA.....	168
5.3.4. PROTECCIÓN DE CANLES, RIBEIRAS E MARXES.....	170
5.3.5. ORDENACIÓN DE TERREOS INUNDABLES.....	170
5.3.6. NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DA VEXETACIÓN E O ARBOREDO.....	171
5.4. CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DOS RECURSOS PAISAXÍSTICOS.....	172
SECCIÓN PRIMEIRA. APLICACIÓN E PRINCIPIOS XERAIS.....	172
5.4.1. APLICACIÓN.....	172
5.4.2. PRINCIPIOS E OBXECTIVOS XERAIS.....	173
5.4.3. NORMAS XERAIS DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO O TERMO MUNICIPAL.....	174
5.4.4. MEDIDAS ESPECÍFICAS NAS UNIDADES DE PAISAXE.....	175
5.4.5. PROTECCIÓN DA PAISAXE NOS ESPAZOS SINGULARES DO CONCELLO.....	178
5.4.6. PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA DO SOLO RÚSTICO.....	179
5.4.7. MEDIDAS DE HARMONIZACIÓN PAISAXÍSTICA NOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO.....	180
5.4.8. CONDICIÓN XERAIS DE PROTECCIÓN E ADAPTACIÓN AO AMBIENTE NOS SOLOS URBANIZADOS.....	183
5.4.9. ELEMENTOS E ESPAZOS CONFIGURADORES DA PAISAXE NOS SOLOS URBANIZADOS.....	184
SECCIÓN SEGUNDA. OS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.....	185
5.4.10. CRITERIOS PARA O DESEÑO E ACONDICIONAMENTO DOS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.....	185
5.4.11. CUALIFICACIÓN PAISAXÍSTICA DOS USOS DO ESPAZO PÚBLICO.....	185
SECCIÓN TERCEIRA. OS ESPAZOS LIBRES PRIVADOS.....	187
5.4.12. CONDICIÓN XERAIS DE INTERVENCIÓN EN ESPAZOS LIBRES PRIVADOS.....	187
5.4.13. CONSERVACIÓN DOS ESPAZOS.....	188
5.4.14. REGULACIÓN DAS PREEXISTENCIAS NAS PARCELAS.....	188
5.4.15. CONSTRUCCIÓN AUXILIARES OU COMPLEMENTARIAS EN ESPAZOS LIBRES DE PARCELA.....	188
5.4.16. PECHES DE PARCELAS E SOARES.....	189
SECCIÓN CUARTA. SERVIZOS URBANÍSTICOS E ELEMENTOS INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS.....	190
5.4.17. SERVIZOS URBANÍSTICOS.....	190
5.4.18. SOPORTES INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS.....	190
5.4.19. SINALIZACIÓN DE TRÁFICO.....	192

TITULO VI: NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANO. 193



6.1.	DETERMINACIÓNS XERAIS.....	193
6.2.	SOLO URBANO CONSOLIDADO.	193
6.2.1.	SOLO URBANO CONSOLIDADO DE ORDENACIÓN DIRECTA.	193
6.2.2.	ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN CUARTEIRÓN OU "MANZANA" (EC). .	193
6.2.3.	ORDENANZA 2 DE EDIFICACIÓN INTENSIVA EN BLOQUE ABERTO (EA).	196
6.2.4.	ORDENANZA 3 DE CONSERVACIÓN DO APROVEITAMENTO (CA).	199
6.2.5.	ORDENANZA 4 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI).	200
6.2.6.	ORDENANZA 5, DE EDIFICACIÓN SEMIINTENSIVA (ES).	204
6.2.7.	ORDENANZA 6 DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EE).	207
6.2.8.	ORDENANZA 7 EDIFICACIÓN TERCIARIA (ET).	212
6.3.	NORMAS PARA AS ZONAS CONSOLIDADAS PENDENTES DE REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS.....	216
6.3.1.	CONDICIÓNS XERAIS TRANSITORIAS PARA OS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.	216
6.3.2.	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO CASCO HISTÓRICO DE VERÍN (PEPRI-01).	219
6.3.3.	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO NÚCLEO DE PAZOS (PEPRI-02).	221
6.3.4.	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DE CABREIROÁ (PEPRI-03).	222
6.4.	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.	222
6.4.1.	ÁMBITOS DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR).	222
6.4.2.	ORDENANZAS DE REFERENCIA.	223
TITULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....		224
7.1.	DISPOSICIÓNS XERAIS PARA O SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	224
7.2.	CONDICIÓNS XERAIS PARA AS ACTUACIÓNS DIRECTAS.	224
7.2.1.	RÉXIME XERAL DE ACTUACIÓNS E USOS.....	224
7.2.1.1.	Regulación dos usos compatibles.....	225
7.2.2.	CONDICIÓNS XERAIS DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN.	225
7.2.3.	CONDICIÓNS XERAIS DOS ESPAZOS PÚBLICOS OU COMUNITARIOS.	232
7.2.4.	CONDICIÓNS ESPECIAIS PARA OS NÚCLEOS DO CAMIÑO DE SANTIAGO.	232
7.3.	ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	232
7.3.1.	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO-TRADICIONAL (NRT).	232
7.3.2.	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL COMÚN (NRC).	233
7.4.	CONDICIÓNS XERAIS PARA AS ACTUACIÓNS DE PLANEAMENTO OU XESTIÓN.	234
7.4.1.	PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DO NÚCLEO RURAL.	234
TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO.		236
8.1.	DISPOSICIÓNS XERAIS PARA O SOLO RÚSTICO.	236
8.1.1.	RÉXIME XERAL DE USOS EN SOLO RÚSTICO.	236
8.1.2.	PROCEDEMENTOS PARA O OUTORGAMENTO DE AUTORIZACIÓNS OU LICENZAS NO SOLO RÚSTICO.	236
8.1.2.1.	O outorgamento directo de licenzas polo concello no solo rústico.	236
8.1.3.	CONDICIÓNS DAS EDIFICACIÓNS EN SOLO RÚSTICO.	237
8.1.3.1.	Condicións xerais das edificacións.	237
8.1.4.	DESENVOLVEMENTO POR PLANS ESPECIAIS.	238
8.1.4.1.	Plan Especial de Infraestruturas do Campo dos Remedios (P.E.I.R.-01).	238
8.2.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN ORDINARIA (RPOR).	238
8.3.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN AGROPECUARIA (RPAG).	239
8.3.1.	NORMAS DE PROTECCIÓN.....	239
8.4.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN FORESTAL (RPFO).	239
8.4.1.	NORMAS DE PROTECCIÓN.....	240
8.5.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DAS AUGAS (RPAC).	240
8.5.1.	NORMAS DE PROTECCIÓN.....	240



8.6.	CONDICIÓN ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS (RPEN).	240
8.6.1.	DETERMINACIÓN XERAIS.....	241
8.7.	CONDICIÓN ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS (RPIN).	241
8.8.	CONDICIÓN ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA (RPPX).....	242
8.8.1.	NORMAS DE PROTECCIÓN.....	242
8.9.	CONDICIÓN ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (RPPC).....	242
TITULO IX: NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE.		244
9.1.	DISPOSICIÓN XERAIS.	244
9.2.	SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.	244
9.2.1.	DETERMINACIÓN XERAIS PARA TODO O SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.	244
9.2.2.	DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIAS PARA O USO INDUSTRIAL.	246
9.2.3.	DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIAS PARA O USO RESIDENCIAL E HOTELEIRO.	247
9.2.4.	DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIAS PARA O USO DOTACIONAL.	247
9.3.	SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.	248
9.3.1.	CRITERIOS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.	248
9.3.2.	CRITERIOS PARA A DELIMITACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.	248
9.3.3.	DOCUMENTACIÓN, CRITERIOS E DETERMINACIÓN BÁSICAS DE ORDENACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.	249
9.3.4.	CONDICIÓN ESPECÍFICAS E DETERMINACIÓN A RESPECTO DA INTEGRACIÓN DOS SECTORES NO SEU CONTORNO.....	250
TITULO X: CATALOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO.		251
10.1.	CONDICIÓN BÁSICAS.....	251
10.2.	ANTECEDENTES DO CATALOGO.....	251
10.3.	CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.	254
10.4.	CONDICIÓN XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO E AS ACTUACIÓN A REALIZAR NOS ELEMENTOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCIÓN....	254
	Art.1- Ámbito e obxecto.....	254
	Art. 2- Definición xeral dos tipos de obra permitidos nos edificios.	256
	Art. 3. Protección integral.	257
	Art. 4- Protección estrutural.....	259
	Art. 5- Protección ambiental.	260
	Art. 6. Actuación nos contornos de protección dos elementos catalogados.....	261
	Art. 7. Protección do arborado.	262
	Art. 8. Protección de muros tradicionais.	262
	Art. 9. Protección do Camiño de Santiago.	263
	Art. 10. Camiños e vereas tradicionais.	265
	Art. 11. Obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopan en estado ruinoso.	265
	Art. 12. Sobre a trasladabilidade dos bens que conforman o Catálogo.	265
10.5.	CONDICIÓN ESPECIFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.	266
	Art. 1.- Definición do Patrimonio Arqueolóxico.	266
	Art. 2.- Ámbito de aplicación.	266
	Art. 3.- Mecanismos de altas e baixas no catálogo.....	266
	Art. 4.- Regulación da protección a aplicar.....	266
	Art. 5.- Achados non previsibles.	268



Art. 6.- Clasificación do solo.....	268
Art.7.- Infraccións á presente ordenanza.	268
TITULO XI: DISPOSICIÓN TRANSITORIAS.....	269
11.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. TRAZADO E DELIMITACIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO.	269
ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN	270



TITULO I: DISPOSICIÓNS XERAIS.

1.1. NATUREZA XURÍDICA.

As determinacións do presente documento constitúen o contido normativo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Verín, 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.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

As Ordenanzas e Normas Urbanísticas, do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal, de acordo co que sinalan as disposicións vixentes, regulan o uso do solo e a edificación no Termo Municipal de Verín.

1.3. VIXENCIA.

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal (no sucesivo, PXOM) entrará en vigor quince días desde a publicación da súa Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia de Ourense, de acordo co establecido no artigo 70.2 da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local, e terá vixencia indefinida, de conformidade co previsto no artigo 92.1 da *Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia* (e a súa modificación por outras leis e disposicións posteriores, que no sucesivo denominaremos como *LOUG*), sen prexuízo das súas eventuais alteracións (revisión, modificación) que poidan acordarse consonte ao disposto nos artigos 93 e 94 da devandita Lei.

Procederase á revisión do PXOM, segundo establece o artigo 93.2 da *LOUG*, sempre que se estime necesario a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio, sendo preceptiva en calquera dos seguintes casos:

- a) Cando se produzan circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación.
- b) Na previsión do esgotamento da capacidade de asentamento prevista neste PXOM.
- c) Variacións importantes na clasificación do solo, que non respondan ao interese xeral municipal, comarcal ou rexional.
- d) Cando a suma ou acumulación de modificacións puntuais do PXOM ameacen con desvirtuar o modelo territorial adoptado, ou algún dos seus elementos estruturantes.
- e) Cando o dispoñan as leis sectoriais de carácter xeral, ou as de carácter urbanístico que se promulguen, segundo dispoña o seu propio articulado.
- f) Cando o seu Programa ou Estratexia de Actuación estean xa executados.

Procederase á modificación do PXOM, cando se xulgue conveniente, entendéndose por modificación a alteración de determinacións que non afecten aos elementos básicos da estrutura xeral e orgánica do territorio, nin supoñan modificación dos criterios xerais establecidos; todo isto consonte ao disposto no artigo 94 da *LOUG*.

1.4. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1. As determinacións do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal 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 Plan Xeral de Ordenación Municipal 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 Plan Xeral, 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) considerárase que prevalecen aquelas sobre estas.
5. Por último, agás indicación noutro sentido do propio Plan Xeral de Ordenación Municipal 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 COAS NORMAS SUBSIDIARIAS E COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMENTO PROVINCIAIS.

Naqueles puntos non desenvolvidos na presente Normativa, acollerase ao disposto no artigo 51.2 da LOUG, no que se establece a aplicación con carácter complementario das *Normas Subsidiarias e Complementarias de Planeamento Provinciais*, sempre que non se modifique a cualificación do solo nin se alteren as determinacións do PXOM.

1.6. RELACIÓN CON CALQUERA OUTRO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.

O PXOM 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 carácter comarcal ou de calquera ámbito.

1.7. 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	Lexislación
Urbanismo	<i>LSE</i>	Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o TEXTO REFUNDIDO DA LEI DO SOLO.
	<i>RGU</i>	Real Decreto 3288/1978 REGULAMENTO DE XESTION URBANÍSTICA PARA O DESENVOLVEMENTO E APLICACIÓN DA LEI SOBRE RÉXIME DO SOLO E ORDENACIÓN URBANA.
	<i>RPU</i>	Real Decreto 2159/1978, de 23 de xuño, REGULAMENTO DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO E APLICACIÓN DA LEI SOBRE RÉXIME DO SOLO E ORDENACIÓN URBANA.
	<i>LEF</i>	Lei 16/12/1954, DE EXPROPIACIÓN FORZOSA 16/12/1954.
	<i>LOUG</i>	Lei 9/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL EN GALICIA 30/12/2002, coas modificacións da Lei 15/2004, DE 29 DE DECEMBRO, as da Lei 6/2008, do 19 de xuño, de MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE VIVENDA E SOLO, as da Lei 2/2010, do 25 de marzo, DE MEDIDAS URXENTES DE MODIFICACIÓN da Lei 9/2002 e as da Lei 15/2010 de 28 de decembro DE MEDIDAS FISCAIS E ADMINISTRATIVAS (DOG 30/12/2010).
	<i>ILUG</i>	Instrucións 1, 2, 3 e 4/2011, do 12 de abril, para a aplicación da Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.
	<i>LMUL</i>	Lei 6/2007 DE MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E DO LITORAL DE GALICIA.
	<i>RDUG</i>	Decreto 28/1999 REGULAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA O DESENVOLVEMENTO E APLICACIÓN DA LEI DO SOLO DE GALICIA 21/01/1999.
	<i>NSP</i>	Orde 14/05/1991 NORMAS COMPLEMENTARIAS E SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO DA CORUÑA, LUGO, OURENSE E PONTEVEDRA. 14/05/1991.
	<i>LVG</i>	Lei 18/2008, do 29 de decembro, 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 25/1988 DE ESTRADAS E CAMIÑOS ESTATAIS 29/07/1988.
	<i>LEG</i>	Lei 4/1994, DE ESTRADAS DE GALICIA 14/09/1994.
	<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.



Temática	Código	Lexislación
Instalacións	<i>LTEL</i>	Lei 32/2003 de TELECOMUNICACIÓNS 03/11/2003.
	<i>RTEL</i>	Real Decreto 863/2008 de 23 de maio REGULAMENTO DE DESENVOLVEMENTO DA LEI 32/2003, DE 3 DE NOVEMBRO, XERAL DE TELECOMUNICACIÓNS, NO RELATIVO AO USO DE DOMINIO PÚBLICO RADIOELÉCTRICO.
	<i>RICT</i>	Real Decreto 346/2011 REGULAMENTO REGULADOR DAS INFRAESTRUTURAS COMÚNS DE TELECOMUNICACIÓNS 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 AS EMISIÓN RADIOELÉCTRICAS E MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIA FRONTE A EMISIÓN RADIOELÉCTRICAS 28/09/2001.
	<i>LSEL</i>	Lei 54/1997, de 27 novembro, 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 PROCEDEMENTOS DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA 01/12/2000.
	<i>RIEG</i>	Decreto 275/2001 CONDICIÓN TÉCNICAS ESPECIFICAS DE DESEÑO 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 POBOACIÓNS (MOPU/86).
Avaliación e impacto ambiental	<i>LAIA</i>	Real decreto lexislativo 1/2008, do 11 de xaneiro, polo que se aproba o texto refundido da LEI DE AVALIACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROXECTOS.
	<i>LAAE</i>	LEI 9/2006, de 28 de abril, SOBRE AVALIACIÓN DOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANS E PROGRAMAS NO MEDIO AMBIENTE.
	<i>DAIA</i>	Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se REGULA A AVALIACIÓN DE INCIDENCIA AMBIENTAL.
	<i>DEAG</i>	DECRETO 327/1991, DO 4 DE OUTUBRO, DE AVALIACIÓN DE EFECTOS AMBIENTAIS PARA GALICIA 4/11/1991.
Medio ambiente e paisaxe	<i>LPNB</i>	Lei 42/2007 de 13 de decembro, DE PATRIMONIO NATURAL E DA BIODIVERSIDADE
	<i>LRM</i>	Lei 26/2007 de 23 de outubro, de RESPONSABILIDADE MEDIOAMBIENTAL.
	<i>LMO</i>	Lei 43/2003 DE MONTES 21/11/2003, coas modificacións da Lei 10/2006.
	<i>LMOG</i>	Lei 7/2012, de 28 de xuño, de montes de Galicia.
	<i>LPPG</i>	Lei 7/2008 de 7 de Xullo, de PROTECCIÓN DA PAISAXE DE GALICIA.
	<i>LCNG</i>	Lei 9/2001 CONSERVACIÓN DA NATUREZA 21/08/2001.
	<i>ORN</i>	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
	<i>DEVN</i>	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.
	<i>LPIF</i>	Lei 3/2007 PREVENCIÓN E DEFENSA CONTRA OS INCENDIOS FORESTAIS DE GALICIA.
	<i>OREI</i>	Orde 18/4/2007 ZONIFICA O TERRITORIO CON BASE NO RISCO ESPACIAL DE INCENDIO FORESTAL.
	<i>DPIF</i>	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.
	<i>LPAA</i>	Lei 8/2002, DE PROTECCIÓN DO AMBIENTE ATMOSFÉRICO DE GALICIA 18/12/2002.
	<i>LPAG</i>	Lei 1/1995 PROTECCIÓN AMBIENTAL DE GALICIA 02/01/1995.



Temática	Código	Lexislación
Contaminación e verteduras.	LCA	Lei 34/2007 de 15 de novembro, CALIDADE DO AIRE E PROTECCIÓN DA ATMOSFERA.
	DMAA	Decreto 833/1975 DESENVOLVEMENTO DA LEI DE PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO 06/02/1975.
	DGRC	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.
	OLER	Orde MAM/304/2002 de 8 de febreiro, OPERACIÓNS DE VALORIZACIÓN E ELIMINACIÓN DE RESIDUOS E A LISTAXE EUROPEA DE RESIDUOS 8/2/2002.
	LRE	Lei 10/1998 NORMAS REGULADORAS DE RESIDUOS 21/04/1998.
	LPIC	Lei 16/2002 PREVENCIÓN E CONTROL INTEGRADOS DA CONTAMINACIÓN 1/7/2002.
	DASC	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.
	DTAR	Real Decreto 2116/1998 MODIFICA AO RD 509/1996, POLO QUE SE ESTABLECEN AS NORMAS APLICABLES AO TRATAMENTO DAS AUGAS RESIDUAIS 02/10/1998.
	LRU	Lei 37/2003, DO RUIDO 17/11/2003.
	RPCA	Real Decreto 1367/2007, DESENVOLVE A LEI 37/2003, DO RUÍDO, NO REFERENTE A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBXECTIVOS DE CALIDADE E EMISIÓNS ACÚSTICAS.
	LRG	Lei 10/2008, de 3 de novembro, de RESIDUOS DE GALICIA 3/11/2008.
	DPXR	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 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.
Patrimonio.	LPH	Lei 13/85 DE PATRIMONIO HISTÓRICO 25/06/1985.
	DPH	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.
	LPCS	Lei 3/1996 LEI DE PROTECCIÓN DOS CAMIÑOS DE SANTIAGO DE GALICIA 10/05/1996.
	LPCG	Lei 8/1995 LEI DE PATRIMONIO CULTURAL DE GALICIA 30/10/1995.
	DAAG	Decreto 199/1997 REGULACIÓN DA ACTIVIDADE ARQUEOLÓXICA NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA 10/07/1997.
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 CONDICIÓNS 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 CONDICIÓNS BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE E NON DISCRIMINACIÓN PARA O ACCESO E UTILIZACIÓN DOS ESPAZOS PÚBLICOS URBANIZADOS.
	LASB	Lei 8/1997 ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA 20/08/1997.
	RASB	Decreto 35/2000 REGULAMENTO DE DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DA LEI DE ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS 28/01/2000.
Varios.	LCIG	Lei 13/2010, do 17 de decembro, do comercio interior de Galicia.
	LBRL	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.
	LPAC	Lei 30/1992, de 26 de novembro, de RÉXIME XURÍDICO DAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS E DE PROCEDEMENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.
	LPHO	Lei 49/1960, de 21 de xullo, sobre PROPIEDADE HORIZONTAL.
	CCIV	Real Decreto 24/07/1889 CÓDIGO CIVIL (SERVIDUMES ART. 580-585) 11/05/1888.
	DCG	Lei 4/1995 DEREITO CIVIL DE GALICIA.
	DPSM	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.
	RPSM	Decreto 22/1974 REGULAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA.
	LMI	Lei 22/1973, de MINAS, coas modificacións da Lei 54/1980, de 5 de novembro.
	LMG	Lei 3/2008 de 23 de maio ORDENACIÓN DA MINARÍA DE GALICIA 23/5/2008.



Temática	Código	Lexislación
Edificación.	RITE	REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de xullo, polo que se aproba o REGULAMENTO DE INSTALACIÓNS TÉRMICAS EN EDIFICIOS.
	NAEE	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.
	CTE	REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, polo que se aproba o CÓDIGO TÉCNICO DA EDIFICACIÓN.
	LOE	Lei 38/1999, DE ORDENACIÓN DA EDIFICACIÓN 05/11/1999.
	RPEP	Real Decreto 2816/1982 REGULAMENTO XERAL DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS 27/10/1982.
	CEPG	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.
	NHV	Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA.
	DCEE	Real Decreto 47/2007, de 19 de xaneiro, polo que se aproba o PROCEDIMENTO BÁSICO PARA A CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERXÉTICA DE EDIFICIOS DE NOVA CONSTRUCCIÓN 19/1/2007.
	NTE	NORMAS TECNOLÓXICAS DA EDIFICACIÓN, publicadas entre 1973 e 1988, non son de obrigado cumprimento, senón recomendacións.
	RSII	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.

1.8. CONTIDO E DOCUMENTACIÓN.

1. A documentación integrante do PXOM ha ser a seguinte, en conformidade co previsto no art. 61 da LOUG.

a) Documentos de información:

- Memoria Informativa, co *Estudo do Medio Rural* e a *Análise do modelo do asentamento poboacional*.
- Planos de Información.

b) Documentos de ordenación.

- Memoria Xustificativa.
- Planos de Ordenación Urbanística.
- Normativa Urbanística e Anexos (Fichas de xestión e planeamento).
- Estratexia de Actuación e Estudo Económico, co *Informe ou memoria de sustentabilidade económica*.
- Catálogo.
- Documentación da Avaliación Ambiental Estratéxica (*Anteproxecto de Planeamento, Informe de Sustentabilidade Ambiental e Memoria Ambiental*).

2. O corpo normativo do PXOM comprenderase nos seguintes títulos:

- I. DISPOSICIÓNS XERAIS.
- II. RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO.
- III. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.
- IV. ORDENANZAS XERAIS.
- V. NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO MEDIO, DA PAISAXE E DO AMBIENTE.
- VI. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANO.
- VII. NORMAS PARTICULARES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.
- VIII. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO.
- IX. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE.
- X. CATÁLOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO.
- XI. DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS.



TITULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.

2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO.

1. De acordo co previsto no artigo 10 da *LOUG*, o presente Plan Xeral clasifica todo o territorio do termo municipal de Verín nos seguintes tipos de solo: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.
2. Dentro das clases de solo urbano, núcleo rural, urbanizable e rústico, no marco das previsións da *LOUG*, o presente PXOM 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 PXOM 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 e na totalidade das de solo rústico; nas restantes categorías é potestativo. Con todo, o PXOM establece tamén a ordenación detallada dunha parte dos ámbitos de solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado, por razóns de prioridade ou concerto, en conformidade co disposto no artigo 55 da *LOUG*.

2.2. RÉXIME DO SOLO URBANO.

1. O solo urbano está constituído polo conxunto de terreos que reúnen os requisitos esixidos pola lexislación urbanística, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación.
2. O PXOM diferencia no Solo Urbano as seguintes categorías:
 - a) *Solo urbano consolidado*, integrado polos soares definidos no Artigo 4.2.9 da Normativa, así como polas parcelas que reúnan os requisitos establecidos pola lexislación urbanística estatal e autonómica.
 - b) *Solo urbano non consolidado*, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, por aqueles terreos que estableza a lexislación urbanística aplicable.
3. Os propietarios de terreos de Solo Urbano, en calquera das súas categorías, terán os dereitos e deberes que lles confira a lexislación urbanística de aplicación.
4. O dereito ao aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:
 - a) Nos terreos incluídos polo PXOM na categoría de solo urbano consolidado, o aproveitamento real que resulte da aplicación directa das determinacións do Plan sobre a parcela. Os propietarios materializarán o seu aproveitamento directamente sobre as súas parcelas ou logo da normalización de predios.
 - b) Nos terreos incluídos polo PXOM na categoría de solo urbano non consolidado, e xa que logo, incluídos nunha área de reparto, o aproveitamento urbanístico será aquel que estableza a lexislación urbanística de aplicación, en proporción ao que resulte de aplicarles aos terreos o aproveitamento tipo da área correspondente, coas precisións que se establecen no artigo 18 b) da *LOUG* a respecto de determinados casos. Os propietarios materializarán o seu aproveitamento urbanístico sobre as parcelas que resulten da nova ordenación ou mediante compensación económica.

2.3. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE.

1. Constitúen o solo urbanizable, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación, os terreos que non teñen a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poden ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na lexislación urbanística e no presente PXOM.
2. No solo urbanizable delimitaranse sectores a efectos de establecer a ordenación detallada correspondente a cada un, e consecuentemente, de facer viable o posterior proceso de transformación física e xurídica dos terreos situados no respectivo recinto.
3. De acordo co establecido no apartado 2 do artigo 14 da *LOUG*, en solo urbanizable o PXOM diferenciará dúas categorías:



- a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados e que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do PXOM.
 - b) Solo urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos demais terreos que o Plan Xeral clasifica como solo urbanizable.
4. Os propietarios de terreos desta clase de solo terán os dereitos e deberes que lles confira a lexislación urbanística de aplicación.
5. O aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o resultado de aplicarlle á superficie dos seus predios respectivos o coeficiente que resulte de aplicación conforme á lexislación urbanística a respecto do aproveitamento que lle confira o presente PXOM a cada ámbito ou sector.

2.4. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.

1. Constitúen o solo de núcleo rural, os terreos que serven de soporte a asentamentos singularizados por responder ás características que determina o Artigo 13º da LOUG, de xeito que a identificación e delimitación dos núcleos rurais vén fundamentada en base ao *Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional* inserido na *Memoria informativa* do presente documento, segundo o esixido no Artigo 61º da devandita Lei.

2. A delimitación dos núcleos rurais que o plan xeral establece vén referida a algún ou algúns dos seguintes tipos básicos:

- a) Núcleo rural histórico tradicional.
- b) Núcleo rural común.
- c) Núcleo rural complexo, cando concorren nun mesmo asentamento os dous tipos anteriores.

Na totalidade dos núcleos rurais do concello é factible a diferenciación entre un ou varios dos tres tipos anteriores.

3. Os dereitos e as obrigas dos propietarios de solo de núcleo rural serán as que sinala o art. 24 da LOUG.

2.5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO.

1. Constitúe o solo rústico os terreos que deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, e en todo caso, ademais dos que establece o Art. 15º da LOUG, os seguintes:

- a) Terreos que acollen edificación de carácter illado, destinado a calquera uso (pero sobre todo a usos dotacionais), sen chegar a formar núcleo de poboación nin calquera outra agrupación edificatoria (de carácter industrial, comercial, turístico, etc.).
- b) Terreos situados fóra dos núcleos de poboación, pero que por razón do uso das parcelas ou edificios que existen nelas, teñan realizada unha certa urbanización do espazo (mesmo no caso de parcelas dotacionais non edificadas) que lle fixese perder a súa condición rústica natural.

2. No solo rústico distínguense as seguintes categorías de acordo cos criterios establecidos polo Plan Xeral:

- 1. Solo rústico de protección ordinaria (RPOR).
- 2. Solo rústico especialmente protexido, a saber:
 - a) Solo rústico de protección agropecuaria (RPAG).
 - b) Solo rústico de protección forestal (RPFO).
 - c) Solo rústico de protección das augas (RPAC).
 - d) Solo rústico de protección de espazos naturais (RPEN).
 - e) Solo rústico de protección paisaxística (RPPX).
 - f) Solo rústico de protección de infraestruturas (RPIN).
 - g) Solo rústico especialmente protexido para zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico (RPPH).



3. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán dereito a usar, deleitar e dispoñer deles en conformidade coa natureza e destino rústico daqueles e co disposto na lexislación sectorial aplicable. Para estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo as accións que sinala o art. 31.1 da LOUG.
4. As obrigas dos propietarios de solo rústico serán as que sinala o art. 31.2 da LOUG.

2.6. 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.

2.6.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO DOS SISTEMAS XERAIS OU LOCAIS.

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

2.6.2. SISTEMAS ESTABLECIDOS POLO PXOM.

O PXOM establece e delimita os seguintes Sistemas:

Sistemas Xerais	Sistemas Locais
- o Espazos Libres e Zonas Verdes. - o Equipamentos Comunitarios (dotacións). - o Servizos Públicos e Infraestruturas Básicas. - o Viario.	- o Espazos Libres e Zonas Verdes. - o Equipamentos Comunitarios (dotacións). - o Servizos Públicos e Infraestruturas Básicas. - o Viario.

TITULO III. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.

3.1. DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL.

3.1.1. DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO.

1. As determinacións do PXOM 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 PXOM desenvolverase, segundo a clase de solo de que se trate, mediante os instrumentos seguintes:
 - a) Solo urbano, mediante *Estudos de Detalle* e *Plans Especiais de Reforma Interior*, así como *áreas de normalización de predios* (artigo 122, LOUG) e actuacións illadas promovidas polo concello (artigo 124, LOUG).
 - b) En solo de núcleo rural, mediante *Plans especiais de ordenación do núcleo rural*, que poden conter *Actuacións de carácter integral*.
 - c) En solo urbanizable delimitado, mediante *Plans Parciais*.
 - d) En solo urbanizable non delimitado, mediante *Plans de Sectorización*.
 - e) A intervención en solo rústico requirirá da tramitación e aprobación do correspondente *Plan Especial*.
3. Ademais dos planeamentos sinalados, en desenvolvemento das previsións contidas no PXOM, 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 en solo rústico, ou conxunto destes, que merezan ser obxecto de especial protección, (o *Catálogo de bens* inclúese no *Anexo nº 1* da presente *Normativa Urbanística*). Ademais a aprobación das distintas figuras de planeamento subordinado que prevé o PXOM, así como as modificacións deste, 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 e urbanizable 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 Deporte, independentemente do grao de protección asignado ao elemento, consonte cos artigos 37, 52 e 54 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia.

3.1.2. ADECUACIÓN AO DISPOSTO NO PXOM.

1. Os *plans parciais* e os *plans especiais* poderán modificar a ordenación detallada establecida polo PXOM de acordo co establecido no artigo 62 da LOUG.
2. Os *plans parciais* e *especiais* poderán reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de reparto, sempre que o reaxuste non afecte a solo rústico de especial protección nin a dotacións públicas e que non supoña unha alteración superior ao 5% do ámbito delimitado polo PXOM.
3. En desenvolvemento tanto do PXOM como dos plans parciais e especiais, os *estudos de detalle* non poderán alterar o destino urbanístico do solo, incrementar o aproveitamento urbanístico; reducir ou modificar as superficies destinadas a viarios, espazos libres ou dotacións públicas; prever a apertura de novos viarios non previstos no Plan que desenvolvan ou completen; aumentar a ocupación do solo, alturas máximas edificables ou a intensidade de uso; parcelar o solo, descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan; e, establecer novos usos e ordenanzas.



3.1.3. ADQUISICIÓN DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO.

No caso do solo urbano consolidado, o dereito a aproveitamento urbanístico adquirírase no intre en que a parcela se axeite ás condicións que para isto se lle esixe nas ordenanzas correspondentes do presente PXOM.

No solo urbano non consolidado será precisa a redacción previa de planeamento de desenvolvemento (Plans Especiais) se a ordenación concreta non está definida pormiudadamente polo Plan Xeral, ou instrumentos de xestión no caso de que si o estea (proxectos de compensación, proxectos de urbanización, etc.). De calquera xeito o PXOM debe especificar as condicións precisas en cada Área de Reparto para o seu desenvolvemento e/ou xestión.

No solo urbanizable delimitado será precisa a redacción previa dun planeamento de desenvolvemento (Plans Parciais), que definan todas as características da súa ordenación, e unha vez cumprimentado este trámite coa súa aprobación definitiva e publicación o dereito ao aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.

No solo urbanizable non delimitado será precisa a aprobación dun Plan de Sectorización que defina a súa delimitación e todas as características da súa ordenación, e unha vez cumprimentado este trámite coa súa aprobación definitiva e publicación o dereito ao aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.

No caso do solo dos núcleos rurais ese aproveitamento adquirírase no intre no que a parcela adquira as condicións que se lle esixen, habida conta das posibles áreas de actuación integral que preveñan os Plans especiais de ordenación do núcleo rural.

3.1.4. PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN.

O prazo de solicitude para edificar no solo urbanizable ou 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 PLAN XERAL.

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 sinala, 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. DISPOSICIÓNS 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 *LOUG* (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. ÁREAS DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO.

3.2.2.1. Áreas de reparto.

En conformidade co disposto nos artigos 111 e 112 da *LOUG*, o presente PXOM delimita áreas de reparto de beneficios e cargas en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable delimitado, e no solo urbanizable non delimitado definiranse por medio do Plan de Sectorización que as ordenen e desenvolvan, conforme aos criterios sinalados polo Plan Xeral.

Cada un dos sectores de solo urbanizable delimitados, ficará incluído nunha soa área de reparto independente.

Dentro de cada área de reparto poderán delimitarse polígonos que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.

As *Áreas de Reparto* previstas polo Plan figuran no *Documento de Xestión Anexo á Normativa Urbanística*.

3.2.2.2. Fichas de planeamento.

1. Para cada Área de Reparto en solo urbano non consolidado ou Sector de solo urbanizable delimitado 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 *LOUG*).
- 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 *LOUG*):

- Superficie Total Edificable: Exprésase en metros cadrados construíbles (m²c).



- Índice de Edificabilidade bruta: é a resultante de dividir a Superficie Total Edificable pola Superficie Delimitada. Expresase 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 *LOUG*):
- 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 ($u.a./m^2sc$).
 - 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 *LOUG*.
 - 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 *LOUG*, ou compensada dentro do Distrito segundo establece o artigo 49.1 da *LOUG*. 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 Plan Xeral.
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.

3.2.2.3. Aproveitamento tipo.

Fíxase a técnica do aproveitamento tipo como garante do xusto reparto de beneficios e cargas nas áreas de reparto delimitadas, permitindo establecer os mecanismos de xestión correspondentes para regular os desaxustes que se produzan entre aproveitamentos atribuíbles.

3.2.2.4. Coeficientes de homoxeneización de usos e tipoloxías.

Para o cálculo do aproveitamento tipo e a homoxeneización de usos para unha correcta equidistribución, e en función das características urbanísticas deste concello e das repercusións do solo que se teñen analizado, establécense uns coeficientes de homoxeneización de usos principais que se desagregan pola súa aplicación nos distintos ámbitos de planeamento por usos, que se recollen pormenorizadamente nun informe anexo á Memoria Xustificativa.

3.2.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a administración determine en cada caso, tendo en conta as características e complexidades da iniciativa que se vai desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorran.

A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.
2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.
2. Compensación.
3. Concesión de obra urbanizadora.

3. A expropiación forzosa poderá aplicarse, ademais, para a execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

3.2.4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Son os que con carácter xeral se establecen nos artigos 171, 172 e 173 da *LOUG*, coas determinacións complementarias que se establecen nesta clase de solo no Título VI da presente Normativa Urbanística.

3.2.5. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

3.2.5.1. Áreas de reparto.

- 1º) De acordo co disposto na *LOUG*, todo o solo urbano non consolidado delimitado no presente PXOM inclúese nalgunha das áreas de reparto delimitadas que o propio Plan contempla.



2º) As áreas de reparto nas que se inclúen a totalidade dos terreos clasificados como solo urbano non consolidado, figuran delimitadas no plano de ordenación, distinguidas pola súa correspondente clave.

3º) No PXOM tamén figuran, no seu caso, os polígonos aos que fai mención o artigo 123 da *LOUG*. Se non se delimitan expresamente os polígonos, enténdese que a propia área de reparto en solo urbano non consolidado é acaída para o cumprimento dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización.

Xa que logo, agás afirmación en contrario, nas áreas de reparto onde non se produce a subdivisión en polígonos haberá que entender que a delimitación do polígono é coincidente coa delimitación da área de reparto, aínda que poderán subdividirse con posterioridade ou modificar os polígonos iniciais (a petición dos propietarios do solo ou por iniciativa do propio Concello, se é que a garantía sobre os deberes e a equidade fican efectivamente garantidos), segundo o proceso especificado na *LOUG* e na presente normativa (sempre que na ficha da correspondente área de reparto non se prohibise a subdivisión).

4º) No Documento de Xestión anexo desta Normativa consígnase o aproveitamento tipo de cada área de reparto das previstas polo presente PXOM.

5º) Nas áreas de reparto, sexa cal sexa o uso e a tipoloxía característica, unha vez incorporada ou aprobada a súa ordenación detallada e, polo mesmo cando se establecen todos os parámetros de ordenación correspondentes ao solo urbano consolidado, non será obrigado tramitar con posterioridade planeamento de desenvolvemento, aínda que poden realizarse pequenos axustes de aliñacións ou rasantes mediante Estudos de Detalle, sempre e cando non se reduzan as áreas destinadas a espazos libres ou equipamentos.

6º) Nas áreas de reparto que non teñan incorporada ou aprobada a súa ordenación detallada, o PXOM as remite a planeamento de desenvolvemento (PERI).

7º) A denominación da Área fai referencia a clave coa que se pode recoñecer no Plano de Ordenación, onde se reflicten todas as áreas de reparto. Nese plano reflíctense, no seu caso, os distintos polígonos de execución previstos dentro de cada área de solo urbano non consolidado.

3.2.5.2. Subdivisión e adición das áreas de reparto ou modificación de polígonos.

As A.R. poderán subdividirse en polígonos ou cambiar os polígonos xa delimitados no PXOM, segundo os procesos previstos para isto no Art. 123 da *LOUG*, sempre e cando o permita a ficha da A.R. correspondente e se dean as seguintes condicións:

A) No caso das A.R. en que a súa ordenación non estea definida no PXOM, e polo tanto dependentes dun PERI para o seu desenvolvemento (segundo se indica na súa ficha), cada un dos polígonos resultantes da subdivisión ou do cambio dos polígonos xa delimitados no PXOM deberá cumprir as seguintes condicións:

1. Cada polígono poderá acadar por si mesmo a conexión co sistema viario público municipal. Poderase admitir que o acceso a algúns dos polígonos se realice a través doutros, sempre e cando os propietarios dos terreos dos citados polígonos asinen a súa conformidade ao respecto.
2. A superficie do polígono e a súa forma ou posición deberán permitir o cumprimento dos deberes de cesión que lle correspondan, e un acceso viario axeitado comunicado coa rede pública viaria municipal.
3. Ningún dos polígonos poderá imposibilitar o desenvolvemento dos outros, agás na situación citada no apartado 1 anterior a respecto do acceso ao viario público a través doutro polígono.

B) No caso das A.R. en que a súa ordenación completa estea definida no PXOM e polo tanto dependentes unicamente para o seu desenvolvemento de Proxectos de Compensación e/ou de Urbanización, cada un dos polígonos resultantes da subdivisión ou modificación dos xa delimitados deberá cumprir as seguintes condicións:

1. Cada polígono poderá acadar por si mesmo a conexión co sistema viario público municipal, segundo a ordenación do PXOM. Poderase admitir que o acceso dalgúns dos polígonos se realice a través doutros, sempre e cando os propietarios dos terreos dos citados polígonos asinen a súa conformidade ao respecto.
2. No caso de que a división física non poida garantir o reparto equitativo de cargas e beneficios entre os propietarios (cesións proporcionais desiguais entre polígonos, que será o caso habitual)



deberase acadar un compromiso asinado polos propietarios con defecto de cesións no que se comprometan a aportar ao Concello os terreos edificables e de cesións necesarios para compensar os polígonos lindeiros con exceso de cesións, de xeito que tanto o aproveitamento urbanístico como as cesións poidan quedar compensadas entre polígonos. Os servizos técnicos municipais ou ben o Equipo Redactor do documento da división poligonal encargaranse de cuantificar para cada polígono as compensacións necesarias entre eles.

3. No caso de que os custos de urbanización das obras precisas en cada polígono para acadar a ordenación prevista no PXOM non sexan proporcionais á súa superficie, deberase igualmente acadar compromisos asinados polos propietarios dos polígonos con defectos de custos, que deberán facerse efectivos como moi tarde no momento da urbanización dos polígonos con exceso de custos, ou ben con anterioridade, se hai acordo ao respecto. A estimación de custos realizarase segundo os custos medios de urbanización que o Concello determine xenericamente.

A este respecto o Concello establecerá un custo medio por m² de urbanización correspondente ao viario e outro aos espazos libres, que se aplicarán sobre a totalidade dos espazos dedicados a estes usos na totalidade da A.R., ou ben realizará un presuposto real dos custos de urbanización correspondentes.

Igualmente poderanse adicionar varias áreas de reparto contiguas fisicamente para a súa xestión conxunta, sempre que se dean as seguintes condicións:

- A) Os propietarios dos terreos das áreas de reparto afectadas asinarán por escrito a súa conformidade ao respecto.
- B) Deberase manter, como mínimo para o conxunto, o sumatorio das cesións especificadas para cada unha das A.R. como mínimo no referente a espazos libres e equipamentos ou dotacións, tratando de que o seu reparto sexa en valor absoluto o máis semellante posible ao que se especificaba para cada A.R. na súa ficha correspondente.
- C) Non se poderá variar notablemente o viario principal estruturante que decorra polo interior da zona nin a totalidade do viario situado no contorno exterior da zona de actuación que estea contemplada no PXOM.
- D) Non se poderá afectar negativamente á ordenación prevista ou á capacidade de desenvolvemento dos terreos ou áreas de reparto situadas no contorno da zona de actuación, sobre todo as que dependan dalgún ou doutro xeito dela.
- E) O reparto da edificabilidade non poderá variar para cada unha das parcelas respecto do que se especificaba na súa área de reparto inicial, agás que os propietarios afectados asinen a súa conformidade ao respecto.
- F) O reparto dos custos de urbanización realizarase en función do aproveitamento urbanístico asignado a cada parcela.

3.3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO.

3.3.1. LICENZAS PARA ACTUACIÓNS CONSTRUTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO.

1. 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.
2. O procedemento de outorgamento de licenzas será o establecido na lexislación urbanística xeral, a de réxime local, no Anexo Normativo e, no seu caso, nunha futura Ordenanza de Tramitación de licenzas (en diante OTL) que se aprobe polo Concello para precisar, actualizar ou corrixir o procedemento que agora se contempla nese Anexo Normativo, sen necesidade de modificar o PXOM.
3. O réxime xurídico de vixencia e caducidade das licenzas urbanísticas será o regulado pola lexislación urbanística, e principalmente polo establecido na LOUG e no RDUG. 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. 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.

4. 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 no Anexo Normativo, ou poidan regularse na mencionada OTL.
5. 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.

1. Estarán suxeitos a previa licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo, tales como os parcelamentos urbanísticos, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles dende a vía pública, os cerrados e valados de predios, as repoboacións forestais e os proxectos de agricultura intensiva, así como os demais actos que se sinalen no Anexo Normativo, ou se determinen na citada OTL que sexa redactada polo Concello de Verín, e 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.
2. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licenzas que en cada caso resulten precisas.
3. 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.
4. 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. RÉXIME DOS ACTOS PROMOVIDOS POLAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS.

Os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo que promovan órganos das administracións públicas ou entidades de dereito público, estarán igualmente suxeitos a licenza municipal, agás nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

3.3.4. 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.

3.3.5. OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓNS.

3.3.5.1. 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.

3.3.5.2. 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 coadruen 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 ocos 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 ocos 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 ocos de paso en muros.
 - A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras, mediante a construción de pasos, ramplas, 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 ocos, 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, bufordas 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 X da presente normativa que regula o Catálogo, para a súa aplicación aos edificios catalogados.

3.3.5.3. 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.

3.3.5.4. 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.

3.3.5.5. Obras provisionais.

1. Malia obriga da observancia do PXOM, 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.



3.3.5.6. 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 3.3.5.5 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) Movementos 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 orixinarios.
- m) Outras análogas.

Considérase a tódolos efectos que as actuacións anteriores son, en todo caso, actos suxeitos a licenza.

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 licenzas.

3.3.6. PARCELAMENTOS URBANÍSTICAS.

- 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 LOUG (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. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelamentos urbanísticos.
- 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 LOUG.



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 previsto na lei 3/1996 de Protección dos Camiños de Santiago, 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 PXOM, de conformidade co disposto na lexislación urbanística aplicable, *LOUG* e *RPU*, de aplicación supletoria, 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 PXOM 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 PXOM, 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 PXOM (sempre que os terreos afectados cumpran neste intre as condicións obxectivas da clase e categoría de solo que se lles aplica no presente PXOM), ben coas determinacións dos instrumentos aprobados en orixe, ou ben coas modificacións ou as referencias de equivalencia que se establecen no presente PXOM.

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 régúlase 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 11 da *LOUG*, e como solo urbanizable en caso contrario, con independencia do grao ou fase en que se atope o proceso de xestión de ditos solos.

3.4.2. RÉXIME APLICABLE.

1. O réxime urbanístico dos ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado será o establecido polo presente PXOM 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 PXOM, 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 PXOM. As delimitacións de ditos Plans recóllense no Plano de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano, ou no seu caso, no de Clasificación e Categorización do Solo do Termo Municipal.

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 PXOM, as cales terán en todo caso carácter unicamente indicativo (a non ser que se especifique algunha precisión a este respecto no PXOM). 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 PXOM, 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 PXOM 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 123 e 127, respectivamente, da LOUG, agás que expresamente se establezan as pertinentes determinacións neste PXOM.

3.4.3.3. Aproveitamento susceptible de apropiación.

1. A contía do aproveitamento susceptible de apropiación nos ámbitos de planeamento de desenvolvemento que se atopen 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 PXOM, 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 PXOM 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 PXOM 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 parcelamento, 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 PXOM, 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.

3.4.4. PLANEAMENTO CUXA ORDENACIÓN SE MODIFICA.

O planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente e en curso de execución á entrada en vigor do PXOM cuxa ordenación se modifica por este último, será normalmente incorporado ao mesmo (API) nas condicións sinaladas no capítulo 3.5, agás as excepcións que se citen. O réxime aplicable a este planeamento que se modifica e se incorpora será o establecido neste artigo.

En calquera caso, estarase ao disposto na ficha de planeamento correspondente do PXOM, sobre todo no caso de que os cambios sexan tan substanciais que obriguen a redactar un novo plan para o ámbito.

3.4.4.1. Determinacións xerais.

1. En cada ámbito de planeamento cuxa ordenación se modifica, serán de aplicación as determinacións establecidas no propio planeamento (PP, PERI) que se modifica e as correspondentes ás modificacións introducidas polo PXOM.

2. Se as modificacións derivadas da aplicación do presente PXOM son de escasa entidade e non fan preciso un novo proceso de xestión, o réxime aplicable será, para tódolos efectos, o establecido no anterior artigo 3.4.3. Neste caso, non será preciso que a aplicación das normas do PXOM esixa a tramitación dunha figura de planeamento, nin na modificación das existentes, bastando a tales efectos o escrupuloso respecto do PXOM e o cumprimento de todas e cada unha das súas determinacións. E iso sen prexuízo da procedencia de esixir a redacción dun documento de Plan Parcial ou planeamento de desenvolvemento, que incorpore as pequenas modificacións introducidas polo PXOM nos casos en que o Concello, de forma xustificada, o estime oportuno.

3. Se as modificacións introducidas polo PXOM fixeran preciso un novo proceso de xestión, o que –no seu caso– se recolle expresamente na correspondente Ficha normativa, o réxime aplicable será o establecido neste artigo 3.4.4. Estes plans precisarán, en todo caso e a fin de adecuar as súas determinacións ás deste PXOM, a modificación puntual dos elementos do planeamento anterior e, se é o caso, a elaboración dun texto Refundido.

3.4.4.2. Criterios de execución e xestión.

1. Cada figura de planeamento aprobado cuxa ordenación se modifica polo PXOM constitúe unha única área de reparto.

2. O planeamento cuxa ordenación se modifica executarase conforme ás previsións establecidas ao respecto no expediente de modificación puntual que a tal efecto se redacte. En defecto de previsión expresa, estarase ao disposto no punto 2 do Artigo 3.4.3.2.

3. Se as modificacións introducidas pola nova ordenación precisan dun novo proceso de xestión, o aproveitamento susceptible de apropiación determínase da seguinte forma:

a) Se no momento de entrar en vigor o PXOM se teñen cumprido os deberes de cesión, equidistribución e urbanización, o aproveitamento urbanístico derivado do planeamento anterior debe entenderse patrimonializado.

b) Se no momento de entrar en vigor o PXOM aínda non se cumprimentou o deber de cesión, equidistribución e urbanización, non cabe entender patrimonializado o aproveitamento urbanístico.

4. En calquera caso, para avaliar o cumprimento de ditos deberes, aplicaranse os criterios expostos no punto 4 do Artigo 3.4.3.3.

Sección 2ª. Planeamento en tramitación.

3.4.5.RÉXIME APLICABLE AO PLANEAMENTO EN TRAMITACIÓN.

1. O planeamento en trámite á entrada en vigor do PXOM axustarase, en todo, ás determinacións que estableza o PXOM, sobre todo na ficha de planeamento específica, que sinala as condicións aplicables.

2. Malia o anterior, se o PXOM non modificase as determinacións de ordenación de dito planeamento, non será precisa a súa nova tramitación, sempre que, á entrada en vigor do PXOM, o planeamento en tramitación tivese superado a fase de información pública. Neste caso bastará coa finalización da súa tramitación, completando a tramitación anterior.

En todo caso, incorporaranse á aprobación definitiva as determinacións de xestión establecidas neste PXOM que lle correspondan e, en concreto, as referentes á delimitación de polígonos e elección do sistema de actuación, así como a cuantificación dos excesos de aproveitamento, se os houberse.

3. Se a ordenación non se respecta, os terreos quedarán integramente sometidos ao novo Plan e as súas determinacións substituídas polas correspondentes deste. Isto implica o deber municipal de declarar, de forma expresa, a conclusión do procedemento de tramitación do planeamento que se derroga.

Sección 3ª. Licenzas concedidas e en tramitación.

3.4.6.LICENZAS CONCEDIDAS.

1. As licenzas de construción que estean concedidas á entrada en vigor do PXOM, 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.17 do Anexo Normativo, nos que concorra 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 PXOM, estarase ao disposto sobre edificacións existentes.

3.4.7.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 PXOM, que resulten incompatibles con este, someteranse ao disposto no artigo anterior destas Normas.

Sección 4ª. Réxime das edificacións existentes.

3.4.8.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.

3.4.9.EDIFICACIÓNS CONFORMES CO PLANEAMENTO ANTERIOR.

1. As edificacións existentes á entrada en vigor do PXOM 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 PXOM.

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

a) Fóra de ordenación. Cando son totalmente incompatibles co Plan. (Art. 103.2 da LOUG).



b) Fóra de ordenanzas. Cando só son parcialmente incompatibles co Plan. (Art. 103.3 da *LOUG*). Nas ordenanzas do presente PXOM poderanse establecer condicións excepciónais a respecto de edificacións existentes legalmente construídas antes da entrada en vigor do PXOM 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.

3.4.10. EDIFICACIÓNS DESCONFORMES COA ORDENACIÓN DO PRESENTE PXOM.

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 PXOM, e aplicarse o réxime concreto que corresponda en cada caso, segundo se define nos seguintes apartados. Nos casos dos edificios catalogados polo presente PXOM, prevalecerán as condicións particulares establecidas nas súas fichas individualizadas sobre a posible aplicación do establecido no presente artigo.

3.4.10.1. Réxime para edificacións totalmente incompatibles coas determinacións do planeamento.

1. Enténdense incluídas nesta situación aquelas edificacións que se atopen nalgunha (ou na conxunción de varias) das seguintes circunstancias (a respecto da ordenación prevista no PXOM, 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 ou solo urbanizable para os que o PXOM 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 PXOM ou por atoparse situados nunha superficie que non se deba adxudicar integramente ó seu mesmo propietario, de acordo co previsto no apartado 2 do artigo 98 do *RGU* (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 PXOM que establezan medidas especiais de protección.
4. A cualificación como fóra de ordenación, cando o sexan por total incompatibilidade coas determinacións do presente PXOM, 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 LOUG), así como as que vaian directamente destinadas a elimina-las 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 traslada-la 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 complementáanse a respecto dos usos co disposto no art. 4.8.6.14 da Normativa.

3.4.10.2. 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 PXOM, ou as que con posterioridade deveñan 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 PXOM poderanse establecer condicións excepcionais a respecto de edificacións existentes a entrada en vigor do PXOM (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 PXOM.
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 PXOM. 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 PXOM 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 obrigue 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 PXOM (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 % (agás en solo rústico, en que ese máximo non poderá exceder do disposto na Disposición transitoria cuarta da LOUG) o volume realmente edificado que si cumpre 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 complementábase a respecto dos usos co disposto no art. 4.8.6.15 da Normativa.

3.4.11.SITUACIÓNS CONFORMES Á NOVA ORDENACIÓN DO PRESENTE PXOM.

Enténdense conformes e compatibles con este PXOM 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.

3.4.12.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 3.4.10.1 ou 3.4.10.2, 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 3.4.11. Neste suposto, as edificacións, construcións e instalacións deberán iniciar un proceso de legalización axustado ás normas e ordenanzas do novo PXOM, mediante a solicitude da oportuna licenza de obra ou actividade.
4. Serán de aplicación, en todo caso, as condicións que regule o *RDUG*.

Sección 5ª. Réxime das parcelas existentes.

3.4.13.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.



3.4.14. CONSECUENCIAS DE ESTAR FÓRA DE ALIÑACIÓN.

1. Naquelas parcelas nas que concorra 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 19 da *LOUG*, 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 122 da *LOUG* 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 124 da *LOUG*, e aplicarse o procedemento que corresponda (artigos 165 a 171 da *LOUG*).
 - e) A cesión do espazo definido pola aliñación trazada polo PXOM, 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 PXOM os seguintes:

- API-01 Plan Parcial de Ordenación do parque empresarial de Pazos.
- API-02 P.E. de dotacións e infraestruturas da Finca San Roque.
- API-03 P.E. de infraestruturas e dotacións do Centro Social en Caldeliñas.
- API-04 Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Tamagos.

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 PXOM 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 LOUG. 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. DEFINICIÓNS.

Aos efectos do presente PXOM recóllense neste apartado aqueles termos que non se definen noutros artigos, e cantas veces se empreguen estes termos que de seguido se indican, terán o significado que con nitidez se expresa nos apartados seguintes:

LINDEIROS: Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela e a distinguen das súas lindeiras. A súa dimensión medirase na súa proxección horizontal.

É lindeiro frontal o que delimita a parcela coa vía ou espazo libre público ao que dea fronte, podendo ser a dúas rúas, se se trata dunha parcela de esquina. Este lindeiro correspóndese coa «Fronte de parcela» que se establece como condición, en diversas zonas de Ordenanza.

En parcelas cun só lindeiro frontal, entenderase como testeiro, ou lindeiro de fondo, o oposto ao mesmo, e o resto serán lindeiros laterais.

En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán lindeiros laterais os restantes.



ALIÑAMENTO ACTUAL: Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

RECUADO: É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación, cando estas non coinciden.

RASANTE: É o perfil lonxitudinal dunha vía e, fóra dos núcleos de poboación ou para zonas afastadas das vías tamén pode referirse o perfil do terreo natural en contacto coa edificación.

SUPERFICIE OCUPADA: É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda construción (excluídos os voos dos aleiros na liña de cornixa).

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas.

SUPERFICIE ÚTIL: Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais e que é de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase sempre a cara interior de paramentos terminados.

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: Espazo pechado, destinado a aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de funcionalidade, seguridade, e habitabilidade axeitadas. As definicións dos espazos e elementos das vivendas serán as recollidas nas *NHV*.

VIVENDA EXTERIOR: Será aquela que cumpra coas determinacións establecidas polo presente PXOM relativas ás condicións dos espazos exteriores a que poderán abrirse ocos 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.

PORTAL: É o local que se desenrola entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores, se os houbese.

EDIFICIO EXENTO: É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres de edificación.

EDIFICIO EXCLUSIVO: É o que cumpre coa condición de que en tódolos seus locais se desenvolvan actividades comprendidas no mesmo uso.

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.



ESPAZOS DE DOMINIO PÚBLICO LIBRE DE EDIFICACIÓN: Son aqueles que se coutan -agás excepcións- ao feito edificatorio. Divídense en dous grandes tipos:

a) SISTEMA VIARIO.

É o que se destina ao tráfico e transporte de persoas e mercadorías, tanto para uso de vehículos automóbiles como para o tránsito de peóns. As vías poden ser de dominio público ou privado (se así o determina o planeamento expresamente).

b) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

Son os que se destinan a parques públicos, xardíns, zonas verdes, no seu caso, as áreas peonís, prazas, zonas asoportadas para o lecer, repouso e/ou espallamento da poboación.

Tamén terán esta consideración as plantas baixas libres dos edificios, sempre que se destinen a zona de espallamento de xogo de nenos ou semellante e non se poidan ocupar por vehículos en ningún momento; os espazos poderán ser de dominio público ou de dominio privado. As condicións para as edificacións que se poidan acometer nestes espazos fixaranse na correspondente ordenanza.

ACCESIBILIDADE: É o grao de utilización e deleite de maneira autónoma que deben ter as persoas con independencia da súa condición física, psíquica ou sensorial, que determinan as características do deseño dos espazos urbanos, as edificacións dos medios de transporte e sistemas de comunicación.

BARREIRAS: Son os impedimentos de calquera caste que contan a accesibilidade, a liberdade de movementos, a estancia, a circulación e a comunicación sensorial das persoas con mobilidade reducida ou calquera outra limitación.

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 PXOM.

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 (PXOM, PP, PS ou PERI, se se teñen redactado estes en desenvolvemento ou modificación da ordenación daquel, con posterioridade á aprobación do PXOM) 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 PXOM ou nun PP, PS ou PERI posterior) no solo urbanizable ou urbano non consolidado.
- b) **Aliñamento orientativo.** Son os que, no seu caso, se fixan no PXOM como viario estruturante no interior dos ámbitos sen ordenación detallada en solo urbanizable ou urbano non consolidado. Deberán ser trazados e concretados con maior exactitude mediante a redacción dun PP, PS ou 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 solo rústico ou en zonas de planeamento secundario xa desenvolvido que convén corrixir, ou tamén aqueles viarios estruturantes no solo urbanizable que o PXOM debe prefixar.

2. Os aliñamentos fixados no presente planeamento adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente PXOM 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 a 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 PXOM 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).

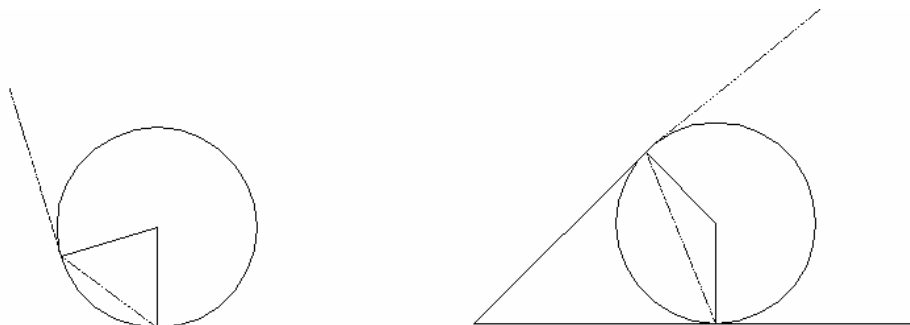
6. No solo clasificado como urbano consolidado, hase entender como integrante do costeo da urbanización a que están obrigados os propietarios de terreos nesa clase de solo, o importe, no seu caso, da expropiación das franxas de terreo que se precisen para **acomodar os aliñamentos actuais aos aliñamentos oficiais** fixados no presente PXOM 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 5.4.16 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 sinala 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 alíñamento 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 pechase mediante cerramentos permanentes situados no alíñamento 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 sinala 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. No Solo Rústico e no solo urbanizable (mentres non se proceda ao seu desenvolvemento) os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen con carácter xeral a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar unha altura de 1,50 metros, salvo que se determinen no caso ou na ordenanza concreta outras condicións distintas. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine. En calquera caso será obrigada con carácter xeral a conservación dos muros de pedra tradicionais e do arborado ou vexetación autóctona. En concreto, nos contornos dos elementos patrimoniais e do Camiño de Santiago se primará en todo caso a conservación dos elementos anexos ao Camiño como

valos, muros de pedra, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, e se cumprirá co establecido nos artigos 11 e 16 da Lei 3/1996 de protección dos Camiños, sendo obrigada a conservación dos muros de pedra tradicionais, -especialmente os de cantos de pedra-, e do arborado ou vexetación autóctona.

4. Nos equipamentos estableceranse as mesmas condicións aplicables ao tipo de solo no que se insiran, a non ser no solo rústico ou urbanizable (antes do seu desenvolvemento), nos que se aplicarán as condicións que se establecen para os peches nos núcleos rurais.
5. 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 PXOM 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 PXOM, 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. CONDICIÓN S 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, coas obrigas do artigo 172.1 da LOUG. 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 cumprir os mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, agás as excepcións que poidan regularse nalguna 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 122 da LOUG.

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 122 da LOUG.

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 122 da LOUG.

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 16 da LOUG, 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 PXOM 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 17 e 19 da LOUG, 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 PXOM, aínda que a aliñación ó outro lado da rúa corresponda a un Solo Urbano non Consolidado ou Urbanizable, sempre que estea garantido o dominio público da semirrúa.

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. CONDICIÓNS 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 PXOM 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 PXOM, poden determina-la situación ou o elemento que se institúe como cota de orixe ou referencia.
- Nos edificios existentes á entrada en vigor do PXOM consideraranse 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 PXOM 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 nalguna 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 sitúe 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 alifación.

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 PXOM 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 PXOM.

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. CONDICIÓN 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 PXOM.

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 distínguense 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 PXOM, as construcións baixo rasante, poderán ocupa-los 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.CONDICIÓN 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 PXOM.

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 LOUG, 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 PXOM.
- 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 alifacións 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 m³) 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 PXOM.
- 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 acaroadado 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 condición 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 solucione 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 excepción 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 permitírase 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 admitíranse 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 nalgúns 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 sobresaie 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 PXOM (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:

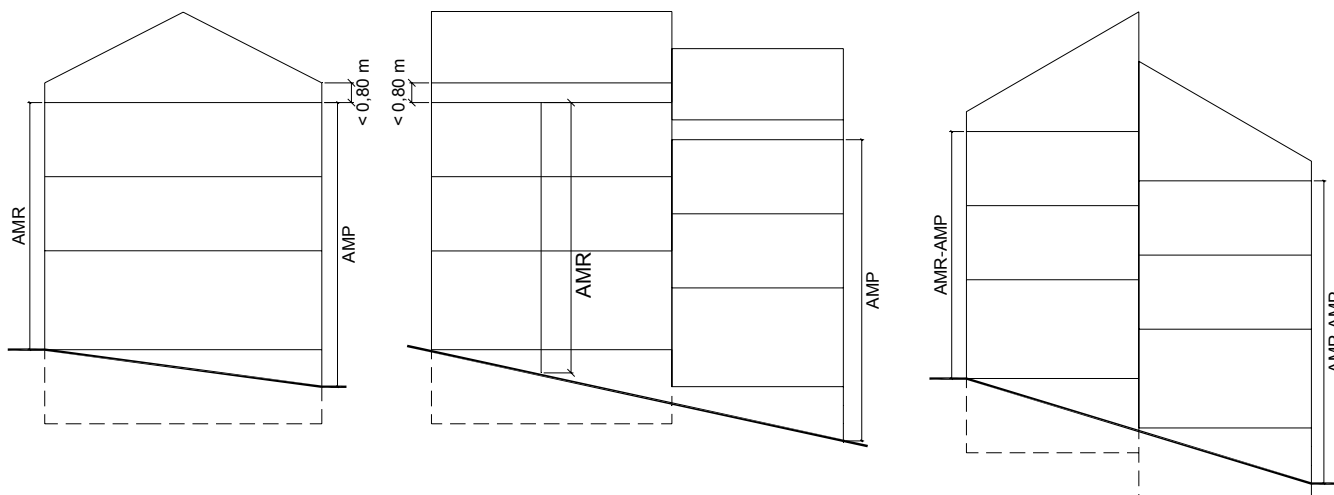
- **Altura máxima sobre rasante (AMR).** É a altura do edificio medida desde a cota de rasante ata o nivel de cornixa.
- **Altura máxima no punto máis desfavorable, ou altura máxima permitida (AMP).** Corresponde a máxima altura do edificio que se poida autorizar en calquera punto do seu perímetro desde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

- 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.
- 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 35°. 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.
- 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 coroaación 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 procurárase que non sexan visibles desde 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 (45°) graos sesaxesimais trazado desde a liña de arranque das cubertas. Só se poderá admitir a superación de dita cota cando razóns técnicas derivadas doutra normativa sectorial así o xustifiquen.

- 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 e nas edificacións que se incen no solo rústico 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 (45°) 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 nalguna das fachadas da edificación (en caso contrario trátaranse como cubertas).

4.3.6. PLANTAS DA EDIFICACIÓN.

Planta é toda superficie construída cuberta e acondicionada para desenvolver nela unha actividade. O PXOM 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 atópase 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 47.8 da *LOUG*, 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 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 resolto, 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 cumprir-las 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 PXOM 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 PXOM para a determinación de tipoloxías dos Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado e Sectores de Solo Urbanizable.

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 ≥ 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:

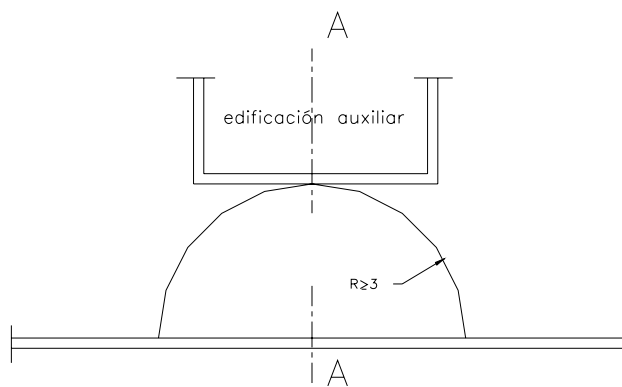
- 1) Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada, cando estean previstos no planeamento, ou en caso contrario deberán aplicarse en frontes completas de couzada ou bloque entre dúas rúas paralelas. Neste caso non se permitirá voar con corpos pechados na primeira planta da edificación pero si o tramo 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 obligue 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.

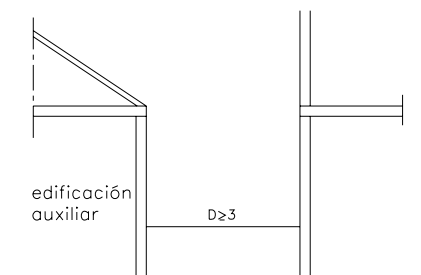
Inclúense dentro desta categoría todas aquelas construcións de carácter permanente e reducidas dimensións, que complementen ou permitan o desenvolvemento das actividades admisibles na parcela, servindo de refuxio temporal a persoas, dando servizo ás actividades agropecuarias ou acubillo a instalacións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

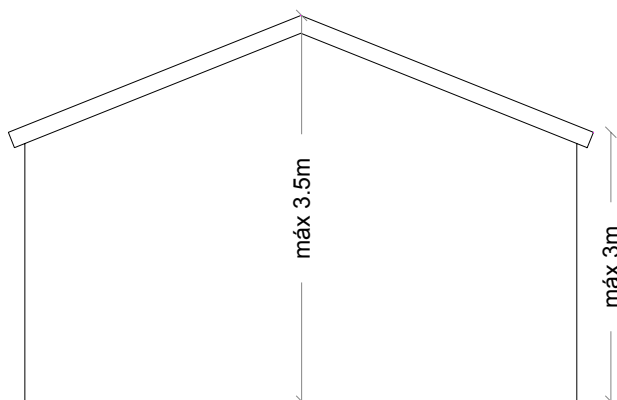


PLANTA



SECCION A-A

- 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, en bloque de formigón ou ladrillo, enfuscados e pintados con cuberta de tella cerámica.
 - As súas condicións de volume serán as seguintes:
 - Altura máxima en cumio: 3,50 metros.
 - Altura máxima en fachadas laterais 3,00 metros.
 - Superficie máxima: 30 m², computando edificabilidade aos efectos dos máximos establecidos na ordenanza de aplicación.
 - Esquema gráfico:



- 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 permitirase 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, coa limitación de 30 m².
- 3) Para as edificacións deste tipo que se pretendan implantar en solo rústico (que se regulan no artigo 8.1.2.1 da presente normativa) aplicaranse con carácter xeral as condicións que se establecen no punto 2) anterior, coas seguintes limitacións ou condicións concretas complementarias:
- A respecto dos usos, serán os que se establecen no artigo 8.1.2.1 (construcións agrícolas, gandeiras, cinxéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas) nas condicións concretas que se establecen nese artigo.
 - O seu sistema construtivo tamén será sinxelo, e a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da LOUG.
 - A construción será proporcional a natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice, sen superar os 30 metros cadrados de superficie total edificada.
 - A separación a lindeiros será como mínimo de 5 m., e no caso de dar fronte a algún viario esa distancia aplicárase a maiores dos recuados mínimos que se establezan ao respecto na presente normativa segundo a categoría do viario.

As condicións do presente artigo non serán de aplicación aos elementos existentes con anterioridade á aprobación do presente PXOM, e que sexan de tipoloxía autenticamente tradicional como hórreos ou alpendres de pedra. Se se procede ao traslado destes elementos si deberán 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 hixiénicas. 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. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS LOCAIS.

1. As pezas ou locais habitables cumprarán, en todo caso, as condicións da lexislación aplicable nestes intres sobre condicións hixiénicas (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 XENÉRICAS 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 inscriteble (*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 cumpríranse 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 o que determinan as *NHV* para patios con pezas vivadeiras, con mínimo de tres (3) metros.

As condicións nos patios de parcela situados por detrás da alíñación traseira da edificación trátanse 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 *DAIA*, 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 PXOM 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 claraboías 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 cumprirán 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. CONDICIÓN 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 esixi-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 hixiénicos.
- 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 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 subministradora. Aínda cando non se chegue a acadar a potencia indicada, se a empresa 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 hixiénicos 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 hixiénicos 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.
- Nas edificacións situadas en solo rústico, deberase resolver o saneamento por medios propios ou mediante a conexión a redes públicas ou veciñais existentes (no seu caso).
- 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 lindeiras (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 m².

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 non poderán situarse nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. Corresponderá á compañía subministradora que as acometidas sexan soterradas.

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.CONDICIÓN 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 aliñación 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 impliquen un aumento da presión diminuindo 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. CONDICIÓNS 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 previr 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. CONDICIÓNS 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 cumprirán 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 detallen en cada uso distinto de vivenda, as escaleiras cumprirán 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. CONDICIÓNNS 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 9 da *LOUG*.
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 104 da *LOUG*. 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 rexeráse, 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 5.4.8 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 *Inventario Xeral 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. Os 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 coroa, 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 arboredo 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 5.4.18.

- 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 arboredo, 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 ocos 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 podémonos 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 PXOM, 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.

Prohíbense 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 ao 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.Prevenición 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 PXOM 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 lindes 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 PXOM.

Xustificarase 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 PXOM 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 PXOM) exista unha medianeira dun edificio construído denantes da aprobación do presente PXOM con licenza (e axustado a ela) que exceda das plantas ou da altura en m. permitidas no presente PXOM nesa zona (ou en zonas de cambio de altura), e sempre que as ordenanzas do PXOM 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 PXOM 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 PXOM).

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 PXOM.

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 *LOUG* establece para o solo de núcleo rural (artigo 29) e o solo rústico (artigos do 42 ao 44, a.i.), así como as *Normas de aplicación directa* recollidas no Título III da devandita Lei.

O Catálogo de elementos que se recolle no Título X 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.

Amais 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 e no solo rústico (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 e no solo rústico deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do seu contorno no que se refire a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, 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 establécense 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 enfusado, enlucido e pintado. Desaconséllase o uso de aplacados en xeral e prohibense 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 e no solo rústico aceptárase 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, ocre, brancos, roxos e azuis.

Recoméndase que o dimensionado dos ocos 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 ocos das ventás deberán ter forma cadrada ou rectangular. Mais neste caso, o lado vertical -xamba- deberá ser sempre máis longo co horizontal -intel-. Cando se pretenda obter un oco rectangular de maior lonxitude no sentido horizontal (agás no caso dos núcleos rurais tradicionais e no solo rústico, en que non se poderán acadar ocos desta proporción en ningún caso, mais tamén será aplicable esta limitación no caso dos edificios catalogados -a non ser que os ocos desta proporción sexan inherentes a tipoloxía orixinal do edificio-), terá que ser coma resultado de xustapoñer dous ou máis ocos cadrados ou acusadamente verticais, debendo quedar constancia destas proporcións na división xeral primaria da carpintería. Non se fixan proporcións para os ocos 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 enfusadas 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:** Saindes 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 faldrons 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, claraboias 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 45° 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 30 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 enfusca e pintada. Prohíbense os materiais imitación doutros, se son enfusca 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 cubrirense 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 e no solo rústico (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 excepcionalízase 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 ou no solo rústico (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 interconexionados 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 no solo rústico, 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:

- a. **Conservación.** Demostrar, previo estudo detallado no que figuren Memoria, Planos e Fotografías que os materiais, cores e técnicas construtivas serán análogas aos existentes.
- b. **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.
- c. **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 mimese, 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 interconexionados 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, deberánse 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 PXOM 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 e dos sectores de Solo Urbanizable, nos que o PXOM 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. No Solo clasificado como Rústico determínanse os usos permitidos, autorizables e prohibidos para cada Categoría definida no mesmo.
5. 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 PXOM ou dos planeamentos específicos, na forma e circunstancias que para cada un deles establece o PXOM,
 - 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. Prevaleceran 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 as 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 PXOM 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 *Inventario Xeral 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 PXOM, 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 *Inventario Xeral 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 PXOM 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

- *Segundo a súa condición en Solo Rústico:*

6.1. USOS RÚSTICOS PROPIOS

6.2. USOS RÚSTICOS AUTORIZABLES

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 PXOM, ou os Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan Ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou en Sectores de Solo Urbanizable. 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 termo municipal, 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 PXOM a cada unha das diferentes zonas do Solo Urbano Non consolidado e do Solo Urbanizable Delimitado.

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 PXOM 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 PXOM 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 PXOM 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 cumprí-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 PXOM. 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 102 da LOUG 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 PXOM, 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 47.4 da LOUG.

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 PXOM, 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 3.4.10.1 desta Normativa, ou nos volumes do edificio suxeitos ó réxime de fóra de ordenación do grao 1º definido no artigo 3.4.10.2 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 PXOM, 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 PXOM, 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 nalguna 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 PXOM, que non se axusten á regulación xeral por razón das Categorias 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.

4.8.6.16. Usos no Solo Rústico.

1. No Solo Rústico son usos Propios ou permitidos aqueles que, por responderen ó carácter e natureza desta clase de solo, son compatibles coa protección de cada zona, segundo se regula no Título VIII das presentes Normas Urbanísticas.

2. Son usos Autorizables, nesta clase de solo, aqueles usos suxeitos a autorización da Autoridade Autonómica, con carácter previo á licenza urbanística municipal, segundo a regulación dos Artigos 8.1.1 e 8.1.2 destas Normas Urbanísticas.

4.8.7. ESTRUCTURA 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	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVENDA	1ª	Vivenda unifamiliar.



NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
2	HOTELEIRO	RESIDENCIA	2ª	Vivenda plurifamiliar.
			3ª	Residencia Comunitaria (Maiores, Relixiosos, Colexios Maiores ou Residencias de Estudantes) e Casas de Hóspedes (ata 10 camas).
			1ª	Establecementos cunha superficie maior de 500 m² ou capacidade maior a 20 prazas.
			2ª	Establecementos cunha superficie igual ou inferior a 500 m² ou capacidade igual ou menor a 20 prazas.
3	TERCIARIO XERAL	COMERCIO	3ª	Establecementos dedicados a turismo rural.
			4ª	Residencial móbil, campamentos de turismo. Câmping ou acampada con instalacións.
			1ª	Edifícios 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.
4	INDUSTRIAL		9ª	Todos os demais usos (bares, cafés, tabernas, pubs, restaurantes, sas de xogos e semellantes).
			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.
5	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	4ª	Actividade non admitida á beira da vivenda, pero sí limítrofe con outros usos industriais.
			1ª	Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 150 m²
			2ª	Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 150 m²
			3ª	Centros culturais, museos, bibliotecas e auditorios.
		SOCIOCULTURAL	4ª	Salas ou locais en baixos comerciais con fins culturais (Exposicións, conferencias, etc)
			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
			7ª	Establecementos sen internamento (titularidade pública ou privada). Clínicas, ambulatorios, consultas, laboratorios, enfermerías, tratamentos.
		SANITARIO	8ª	Establecementos sanitarios con internamento (titularidade pública ou privada). Hospitais, clínicas e sanatorios.
			9ª	Establecementos veterinarios (titularidade pública ou privada).
			10ª	Locais destinados á práctica e ensino do deporte e a cultura física.
		DEPORTIVO	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



NºOR	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
			17ª	Cemiterios
		SERVIZOS PÚBLICOS	18ª	Abastecemento alimentario
			19ª	Mantemento e limpeza municipal.
			20ª	Seguridade cidadá.
			21ª	Defensa e Xustiza
			22ª	Outros
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, anexos ou incorporados á vivenda unifamiliar campesiña, tales como hortas, pequenos eixidos ou "saídos", adegas, alprendes, cortes, hórreos, etc
			2ª	O resto dos espazos agrogandeiros, e forestais sen limitación de tamaño e as construcións illadas dedicadas a 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 tránsito.
			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 Categorías 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 PXOM, trataremos de conxugar ambas para a súa correcta exposición sen contradicións normativas, e para iso recolleemos 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 PXOM (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 PXOM, e no resto dos temas realizarase unha simple remisión ao establecido nas NHV nas súas posibles variantes de aplicación.

	Grupo de parámetros
A. VIVENDA	I.A.1 Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade
	I.A.2 Condicións espaciais
	I.A.3 Condicións dimensionais, funcionais e dotacionais
	I.A.4 Dotación mínima de instalacións na vivenda
	I.A.5 Salubridade
B. EDIFICIO	I.B.1 Condicións do edificio en relación co espazo exterior
	I.B.2 Patios interiores
	I.B.3 Espazos comúns
	I.B.4 Rochos
	I.B.5 Garaxes colectivos
	I.B.6 Dotación de instalacións

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 PXOM, 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 *Inventario Xeral 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 cumprir-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 deberánse 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 e no dolo rústico no artigo 8.1.3.1.

3. En todo caso deberánse 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 prohibense 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 houbese 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 aparthoteis 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 m² ou cunha capacidade maior de 20 prazas.

Categoría 2ª. Establecementos cunha superficie igual ou inferior a 500 m² 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 m² 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 distínguense nos seguintes grupos:

GRUPO A.- Superficie construída total < 100 m².

GRUPO B.- Superficie construída total ≥ 100 m² < 300 m².

GRUPO C.- Superficie construída total ≥ 300 m² < 750 m².

GRUPO D.- Superficie construída total ≥ 750 m².

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), permitíranse 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 m³/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 m² de espazo destinado ao público: 1 inodoro e un lavabo; por cada 200 m² 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 partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.
7. 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 da 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 m² e/ou un volume mínimo de 20 m³. 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 ruidos 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, ruidos 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 ruidos, 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 estea sometido o edificio e sempre que se cumpran as condicións mínimas de seguridade da *CTE-DB-SI* ou do *DAIA* (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.
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 m² construídos ou fracción dedicados ao uso comercial, a partires:
- a) Dos 150 m² en categoría 1ª.
 - b) Dos 200 m² 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).

c) Dos 300 m² e/ou de oito ou máis establecementos, en categoría 3ª.

Excepcionalmente, cando se pretenda o cambio de uso de pequenos locais (menos de 200 m²) 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*	UDI-C UNDI-C (Industrial- comercial)	UND (resto usos)	UD (resto usos)
Categoría 1ª	1.000	S/P.N. A,B,C,D	600	300	S/P.N.	300 A,B	150 A,B	S.L. A,B,C,D,	300	5.000 A,B,C
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	- .	300 A,B	100 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 básicamente 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 básicamente 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.

Esixírase 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.

Esixíranse 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 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, habilitarase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m² 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 PXOM.

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 número 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 *DAIA* (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 *DAIA* 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 ruídos 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 *DAIA* e do *RPEP* (ou o *CTE* no seu caso para os artigos derogados).

- 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 55 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 65 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, "karaokes", boleiras ou recintos onde se emita música ao vivo, o nivel de illamento esixible aos elementos construtivos separadores con vivendas será de 75 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 m². Se superan os 500 m², 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 PXOM.

5. Aparcadoiros.

Os locais onde se desenvolvan estes usos, con superficie superior aos 100 m², deberán ter unha previsión de prazas de aparcadoiro de polo menos 1 por cada 50 m² construídos na categoría 9ª, de polo menos 1 praza por cada 25 m² construídos na categoría 6ª, de polo menos 1,5 prazas por cada 25 m² construídos na categoría 8ª, e como mínimo 1 praza por cada 200 m² 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 de pequena potencia, que non transmitan molestias ao exterior e que non produzan rúidos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndense tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 75 m².
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 rúidos e vibracións que poidan ser causa de molestias para a veciñanza (comprende tamén os almacéns ata 200 m²).
- 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, rúidos 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 m².
- 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 DAIA, con respecto, en todo caso, das presentes Normas¹.

¹ 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 ²)
	5	10					Pot. Máx (Kw)
	0,067	0,10					Dens. de potencia (Kw/m ²)
	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 ^(*)	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 m² construídos para este uso disporase 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 rúidos 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 m² e/ou un volume mínimo de 30 m³.

A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural, os ocos 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 rúidos 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 coadxuve 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 PXOM, 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 47.4 da LOUG, deberá facerse polo Pleno do Concello por maioría absoluta legal, sen que dita substitución sexa considerada modificación do PXOM 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 cumprir-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.
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 cumprírase 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 cumpriran 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 analoxía con estes ou outros usos e entre eles os previstos na presente Normativa.
2. Cando acollan actividades de educación ou sanitarias cumpriran as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determinen os órganos competentes da Comunidade Autónoma.
3. Cando acollan actividades de usos públicos cumpriran 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 cumpriran 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 cumprirlas condicións que se correspondan por similitude duns usos con outros que si teñan regulación propia, dotacional ou outra análoga. Este criterio aplicárase 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 m².

Categoría 2ª: Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con máis de 250 m² 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 m² 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 *DAIA*.

Amais de cumprir coas Ordenanzas da Zona e Xerais de uso, de volume e tipolóxicas, disporán de 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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, cumpriran coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación. Disporán de 5 prazas de aparcadoiro por cada 100 m² 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 DAIA, 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, permitírase 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: comisaría, 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 analoxía 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 entorpecer-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.

4.8.13.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 *LOUG*, 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 PXOM, 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 sinale 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 deberán 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 houbese 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 cumprixe 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 m² 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, anexos ou incorporados á vivenda unifamiliar campesiña, tales coma hortas, pequenos eixidos ou “saídos”, adegas, alpendres, cortes, hórreos, galiñeiros, pombais, paleiras, 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 concerne ao procedemento de autorización (segundo se determina na LOUG).

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 LOUG. As que estivesen en activo no momento da entrada en vigor da LOUG regularanse pola súa D.T. 12ª.

Prohibición xeral.

Prohíbese calquera actividade extractiva nos solos urbanos e urbanizables (salvo as concesións en vigor), agás os desmontes necesarios para levar a cabo a urbanización e a construción. No solo rústico especialmente protexido só se poderán levar a cabo extraccións de terras, áridos, rochas ou minerais, se expresamente se autoriza na Norma ou Ordenanza específica, logo de obter a preceptiva e previa autorización do órgano urbanístico competente e, en todo caso sempre que se demostre fidedignamente que esa actividade, en tanto que temporal, non afecta aos valores que se queren protexer; e 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 m².

**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.36 do Anexo Normativo de Tramitación de licenzas.

4.8.16.USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.**1. Definición.**

Corresponde a todos aqueles espazos non edificadas, 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 espaxamento 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 1º. 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 m³, 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 coración de tres (3) metros (volume máximo de 30 m³). 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 PXOM 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 PXOM 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 PXOM cualifica áreas concretas ben como previsións dentro de ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable, 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, de núcleos rurais e urbanizables de uso residencial.

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 linas 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, canaís, 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 Comunicacións, 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 PXOM destina a tal fin e os que en desenvolvemento do mesmo definan os planeamentos correspondentes.
2. O PXOM 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 PXOM.

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 tanto do solo urbano como do urbanizable, 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 e urbanizable 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 gálidos mínimos establecidos na lexislación vixente.
3. Tódalas vías de nova creación deberán estar definidas no PXOM 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 PXOM 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:

- Autopistas e autovías, que serven a altos volumes de tránsito, fundamentalmente para desprazamentos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
- Arterias primarias e avenidas metropolitanas, que completan a rede de primeira orde e serven para a estruturación dos tránsitos internos de medio percorrido.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.

- Constitúe o viario propio tanto do solo urbano como do urbanizable, 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.

- 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 urbanizables e 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 ou urbanizable 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 PXOM 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 PXOM 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, permitírase a instalación de Estacións de Servizo para a subministración de combustible a vehículos automóbiles. 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 automóbiles 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 m²/m², 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 m² e disporán de 1 praza de aparcadoiro por cada 25 m² 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 m² 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 m² de local.
4. O lavado de automóbiles 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.

Establécese 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 PXOM 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 Plan Xeral clasifica os solos ocupados por Sistemas Xerais como Solo Urbano (Consolidado e non Consolidado), Solo de Núcleo Rural, Solo Urbanizable e Solo Rústico.

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 20 a 28), 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

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 normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de xuño de 2002), trasposta na Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído (BOE de 18 de novembro de 2003) e no seu caso, a normativa autonómica.

Ditos medios de protección acústica serán executados a cargo dos futuros promotores dos sectores previa autorización do Ministerio de Fomento, e non poderán ocupar terreos de dominio público. O estudo de ruído debe conter os correspondentes mapas de isófonas.

As **estradas autonómicas**, están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a *LEG* (Capítulo III, Artigos 29 a 39), que se resumen no cadro seguinte:

Estradas autonómicas	Tipo	Dominio público (m)	Servidume (m)	Afección (m)	Edificación (m)
Autopistas, autovías, corredores e vías rápidas	VAC	≤15	17	100	30
Resto da rede primaria básica	PB	≤10	2	30	12
Rede primaria complementaria	PC				9,5
Resto (rede secundaria)	S				7

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 (as Leis 8/1995 e 3/1996), 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 (artigo 10.4), 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) -ou mesmo no solo urbanizable- 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 PXOM), 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 40 da LEE ou o 54 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 PXOM 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 PXOM 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*.

Dependen da

Comunidade Tipo Denominación

Autónoma

as

seguintes:

Estrada

OU-113	S	Verín (N-525) - Vilar de Barrio
OU-114	S	Caldeliñas (OU-113) - Campobecerras
OU-115	S	Verín (N-525) - Parador Monterrei
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



Clave	Denominación
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 polo PXOM** establécense os seguintes niveis de xerarquía:

- Co carácter de viario local (réxime das vías tipo S autonómicas) as seguintes vías:

Clave	Denominación
	Circunvalación norte
	Circunvalación sur
	Viario de acceso á Universidade
	Ronda interior
	Viario de acceso á Fábrica de Cabreiroá

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.

4.9.2. 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 e urbanizables, 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 ou en sectores de solos urbanizables, 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 ou urbanizables, 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 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 e sectores de solo urbanizable, 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 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 de telecomunicacións e telefonía e liñas eléctricas de baixa tensión ou alumado.

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: telecomunicacións, telefonía e as de alumado 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 PXOM, 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 subministradora.

e) 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. INFRAESTRUTURAS ENERXÉTICAS. PARQUES EÓLICOS.

1º) Ámbito de aplicación.

Comprende a zona destinada ás instalacións de infraestruturas enerxéticas propiamente ditas, cunha franxa circundante de protección cuxa dimensión e trazado concreto se establecerá no procedemento de aprobación ou autorización da infraestrutura, a fin de que a actividade non sexa interferida por elementos alleos que a poidan dificultar.

2º) Condicións de uso e licenzas.

O uso citado destinado á instalación de infraestruturas enerxéticas eólicas deberá contar coa correspondente Declaración de Efectos Ambientais, de acordo co previsto na LPAG.

Segundo o previsto no apartado 3 do Artigo 14 do RDUG, no proxecto técnico de execución das obras do parque eólico deberá incluírse unha memoria urbanística, como documento específico e independente no que se indicará a finalidade e uso da actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, como consecuencia da aprobación dun proxecto sectorial (ou de calquera outro procedemento en que se basee a tramitación do parque), e incluíndo o contido da presente regulación de sistemas enerxéticos eólicos, así como a ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.

A separata da memoria urbanística acompañarase dun plano de situación a escala 1/5.000 e toda a información gráfica que sexa precisa para reflectir a clasificación e a cualificación do solo obxecto da actuación e a normativa e ordenanza aplicables, así como as condicións que se deberán aplicar sobre a zona de servidume da instalación e o seu dimensionado, que se deberá representar graficamente.

3º) Condicións de edificación.

As condicións aplicables serán as xerais da ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, coa excepción da edificabilidade máxima, que será de 0,05 m²/m², e só se permitirán aquelas edificacións

que sexan imprescindibles para o desenvolvemento da explotación, computándose a estes efectos exclusivamente as edificacións pechadas, sen contar os aeroxeneradores.

4º) Condicións estéticas.

Serán as determinadas na Declaración de Efectos Ambientais que corresponda ao proxecto e complementarase (en todo aquilo que non sexa incompatible co uso enerxético específico da instalación) coas condicións que establece o presente PXOM e sexan aplicables ao solo rústico.

5º) Usos compatibles.

Considéranse compatibles dentro do ámbito do parque eólico (sempre que non afecten ás condicións de explotación do recurso eólico) os usos permitidos pola ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas do presente PXOM, excepto as edificacións que non garden relación directa coas instalacións básicas de servizo do parque.

Segundo se recolle na memoria da Modificación do Plan Sectorial Eólico de Galicia (apartado 6.6. de medidas para a articulación co planeamento e prazo para realizar a adecuación), as áreas de investigación consideraranse como Sistema Xeral de infraestruturas eólicas, corrixindo a súa delimitación para introducir a protección de canles e de infraestruturas previstas no citado Plan Sectorial, así coma para respectar a distancia mínima de 500 m. ás delimitacións de solo de núcleo rural, urbano ou urbanizable. Ademais establécese a compatibilidade de usos co sistema xeral (agás vivendas) ata o seu desenvolvemento, recolléndose que a delimitación das áreas de investigación se irá modificando automaticamente en función do seu desenvolvemento a través dos correspondentes proxectos sectoriais, quedando desafectados os solos non vinculados aos parques eólicos da súa consideración como sistema xeral.

4.9.4. INFRAESTRUTURAS ENERXÉTICAS. PARQUES SOLARES.

1º) Ámbito de aplicación.

Comprende a zona destinada ás instalacións de infraestruturas enerxéticas solares propiamente ditas, cunha franxa circundante de protección, cuxa dimensión e trazado concreto establecerase no procedemento de aprobación ou autorización da infraestrutura (segundo as recomendacións establecidas na presente regulación de sistemas), a fin de que a actividade non sexa interferida por elementos alleos que a poidan dificultar.

2º) Condicións de uso e licenzas.

O uso citado destinado á instalación de infraestruturas enerxéticas solares deberá contar coa correspondente Declaración de Efectos Ambientais de acordo co previsto na LPAG.

Segundo o previsto no apartado 3 do Artigo 14 do RDUG, no proxecto técnico de execución das obras do parque solar deberá incluírse unha memoria urbanística, como documento específico e independente no que se indicará a finalidade e uso da actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, como consecuencia da aprobación dun proxecto sectorial (ou de calquera outro procedemento en que se basee a tramitación do parque), e incluíndo o contido da presente regulación de sistemas enerxéticos solares, así como a ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.

A separata da memoria urbanística acompañarase dun plano de situación a escala 1/5.000 e toda a información gráfica que sexa precisa para reflectir a clasificación e a cualificación do solo obxecto da actuación e a normativa e ordenanza aplicables, así como as condicións que se deberán aplicar sobre a zona de servidume da instalación e o seu dimensionado, que se deberá representar graficamente.

3º) Condicións de edificación.

As condicións aplicables serán as xerais da ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, coa excepción da edificabilidade máxima, que será de 0,05 m²/m², e só se permitirán aquelas edificacións que sexan imprescindibles para o desenvolvemento da explotación, computándose a estes efectos exclusivamente as edificacións pechadas, sen contar os paneis solares.

4º) Condicións estéticas e de disposición dos colectores.

As condicións estéticas serán as determinadas na Declaración de Efectos Ambientais que corresponda ao proxecto e complementarase (en todo aquilo que non sexa incompatible co uso enerxético específico da instalación) coas condicións que establece o presente PXOM e sexan aplicables ao solo rústico.

Os colectores orientaranse ao sur xeográfico, e admitiranse desviacións máximas de $\pm 20^\circ$ a respecto do sur xeográfico. Nas instalacións de uso anual, a inclinación dos colectores a respecto do plano horizontal, será a máis axeitada para a mellor captación do sol durante o tempo de captación (como referencia, esa inclinación será 10° superior á altitude do lugar de situación dos colectores, e admitiranse unhas desviacións máximas a respecto da latitude de $\pm 20^\circ$).

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. Nestas zonas, os colectores deberán axeitarse a harmonización e respecto dos valores ambientais e patrimoniais, podendo incluso prohibirse a súa colocación cando implique impactos negativos.

5º) Usos compatibles.

Considéranse compatibles dentro do ámbito do parque solar (sempre que non afecten ás condicións de explotación do recurso solar) os usos permitidos pola ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas do presente PXOM, agás as edificacións que non garden relación directa coas instalacións básicas de servizo do Parque ou as plantacións que impidan a correcta captación de enerxía solar nos colectores ou paneis (esta restrición será aplicable tamén na zona de servidume das instalacións).

6º) Servidumes.

No proxecto en que se desenvolvan as condicións de explotación do Parque Solar especificaranse literal e graficamente as servidumes aplicables sobre os predios circundantes á instalación, aos efectos de evitar que poidan impedir o aproveitamento solar da explotación, que deberá desenvolverse nas mellores condicións posíbeis. Controlaranse e limitaranse a estes efectos todas aquelas construcións, plantacións ou calquera outro elemento que poida producir sombras dende os predios circundantes sobre os captadores solares, e a tal efecto deberá garantirse que os ditos elementos (en caso de poder implantarse se o permite a ordenanza correspondente de aplicación) non poderán proxectar sombras sobre os ditos captadores durante todo o día ao longo de todos os días do ano (excluídas a estes efectos a primeira hora dende a saída do sol e a última antes da súa posta, intervalos nos que si se poderán proxectar sombras), e tendo en conta que estas servidumes non deberán afectar, por regra xeral a un ámbito de dimensión superior ao definido por unha distancia de 100 m. dende as zonas máis exteriores da parcela na que se pretendan instalar os colectores solares ou 200 m. dende os colectores máis exteriores.

As instalacións de transporte da enerxía xerada no Parque Solar realizaranse preferentemente soterradas ata as redes xerais de distribución da compañía que efectúe a subministración na zona e que deberán recoller esa enerxía producida no Parque Solar, mais en casos excepcionais poderase permitir que sexan instalacións aéreas, debéndose respectar en ambos casos as servidumes que correspondan ás citadas instalacións, segundo a lexislación sectorial aplicable.

4.9.5. 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 PXOM 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 PXOM.

2. Clasificación.

Comprende os seguintes equipamentos:

- Administrativo.
- Escolar ou Docente.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Sociocultural.

- Asistencial.
- 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 PXOM, 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. 47.4 da LOUG. 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 m² construídos.

4.9.6. 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 PXOM 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 do Municipio 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 Plan Xeral clasifica os solos ocupados por Sistemas Locais como Solo Urbano, Solo de Núcleo Rural, Solo Urbanizable e Solo Rústico.

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 PXOM 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 dalgúna 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 4.9.5 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. 47.4 da *LOUG*. 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 DESEÑO 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, cumpríranse 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 termo municipal. 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 Art. 69 do *RPU*, 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 público 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 sinaladas na dita lei. Para isto será obriga a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM (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 PXOM 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 PXOM, 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 (Estatutal, Autonómica e Provincial) aplicándose o especificado no presente apartado ao resto do viario do termo municipal 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 deberán cumprirse en todos os elementos da urbanización as disposicións contidas na *LASB* (así como na *RASB*, así como –no seu caso– na *DAEP* e na *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/m² 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 Ø 80 mm. (admitíndose de ata Ø 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 desaugue a canles naturais da rede de pluviais, permitirase a construción dun sistema unitario, sempre que o Concello o permita expresamente.

Quedarán prohibidos 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 partir dunha precipitación de 200 l/s Ha. para superficies inferiores a 10 Ha., e no caso de superficies superiores calcularanse os caudais máximos de chuva 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 ríxida 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 Ø 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 no solo rústico 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 Subministradoras de enerxía eléctrica en cada zona e as que establece o presente PXOM, 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 PXOM.

Exceptuarase desta obriga nos casos concretos que se relacionan de seguido:

- No solo rústico as conducións poderán ser aéreas, a excepción das zonas contempladas como Áreas Naturais, nas que deberán soterrarse progresivamente ou desviarse fóra do seu ámbito os tendidos aéreos existentes, prohibíndose calquera novo tendido que non sexa soterrado, polo menos mentres non se redacten os Plans Especiais previstos para estas áreas. Exceptuaranse tamén da posibilidade de cable aéreo as obras de conexión ou acometida necesarias para abastecemento de novos sectores de solo urbanizable, que deberán ser tamén obrigadamente soterrados.
- No solo urbanizable permitiranse as conducións aéreas exclusivamente no caso de tratarse de sectores de usos industriais, cando se encete a súa urbanización (e non denantes) debendo discorrer os tendidos ao longo dos viarios previstos, sen atravesar parcelas nin espazos libres de uso público.
- No solo urbano de uso industrial permitirase tamén 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 ruidos, 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 ou no solo rústico poderanse instalar ao ar libre, sempre e cando non estean situados na proximidade de edificacións nin o alcance directo das persoas, e se contemplen 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 alumeado 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 alumeado 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.

Condições 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 PXOM, 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.

Condições básicas a cumprir polas liñas soterradas de alumeadado 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 $\frac{1}{2}$ 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:
 - o Instalacións monofásicas: 2 condutores para forza.
1-2 condutores para mando.
 - o Instalacións trifásicas: 4 condutores para forza.
1 condutor para mando: o condutor de mando en instalacións soterradas será sempre de 6 mm² 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 mm² 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 subministradora así como a lexislación vixente, atendendo especificamente ás seguintes determinacións:
 - o Prestarase especial atención á diversificación dos circuitos.
 - o Os circuitos trifásicos deberán protexer as súas saídas con magnetotérmicos “unipolares”.



- o O reloxo para cambio do nivel de iluminación deberá contar con reserva e un sistema de acendido por interruptor crepuscular.
- o Os contactores de forza e mando serán como mínimo de 4 x 40 A e de 2 x 20 A.
- o O cable interior dos centros de mando será de fío de 750 V flexible.
- o Os armarios disporán de capacidade suficiente para tódolos mecanismos da instalación deseñada, incrementada en cada caso no 50 % como previsión para posibles ampliacións.
- o 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 alumeadado, 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 32/2003 Xeral de Telecomunicacións), adaptándose ás condicións particulares que establecen as Empresas Subministradoras destes servizos en cada zona (cumpríndose en todo caso o disposto no artigo 26 da devandita lei), as que establece o presente PXOM no artigo 4.9.2, e atendendo en todo caso, ás disposicións da citada Lei 32/2003 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 PXOM, atendendo as condicións establecidas no artigo 4.9.2. Exceptuárase desta obriga os mesmos casos concretos que se relacionan nos artigos anteriores para as liñas eléctricas.

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 a licenza municipal, segundo o proceso administrativo habitual, debéndose establecer por parte do Concello as taxas correspondentes pola utilización privativa do dominio público local a favor das empresas que explotan estes servizos.
- Os operadores de telecomunicación deberán elaborar preferentemente un Plan de Implantación e Desenvolvemento (aínda que sexa a título informativo ou de previsións xerais orientativas para o concello e para os posibles usuarios, dada a evolución constante destes aspectos das novas tecnoloxías) de toda a súa rede e infraestrutura física de transmisións (existente e prevista) dentro do Termo Municipal de Verín, establecendo as medidas necesarias de integración destas instalacións no conxunto da ordenación medioambiental e territorial municipal, asegurando o cumprimento das limitacións impostas pola lexislación vixente, e principalmente pola Lei 32/2003. A tramitación do citado Plan de Implantación será idéntico ao que se precise para o outorgamento de licenzas de actividade, someténdose a información pública polo prazo mínimo dun mes, que se publicará previamente nos boletíns oficiais -autonómico (DOGA) e provincial (BOP)-, na prensa de maior circulación da zona e no taboleiro de anuncios do Concello. Non deberán realizarse novas instalacións radioeléctricas mentres non estea aprobado o citado Plan de Implantación (agás casos debidamente xustificadas), debéndose axustar a el as novas instalacións (coa marxe de manobra imposta pola evolución constante destes aspectos das novas tecnoloxías).
- As empresas operadoras terán que presentar ao Concello un seguro de responsabilidade civil, que poida cubrir de xeito ilimitado as posíbeis afeccións materiais e persoais que poidan producir a terceiros.
- No caso de instalar estacións con emisores ou receptores radioeléctricos na cuberta de edificacións residenciais deberase realizar a instalación do sistema de xeito que as emisións non incidan negativamente sobre o propio edificio ou sobre os que estean na súa proximidade inmediata, atendendo especialmente a minimizar os seus efectos sobre os espazos máis sensibles as emisións tales como centros de ensino, centros sanitarios ou asistenciais, espazos libres de uso público, etc.
- No que se refire á seguridade para as persoas en canto á súa exposición fronte a emisións radioeléctricas estarase ao disposto polo Real Decreto 1066/2001 de 28 de setembro así como a orde CTE/23/2002 de 11 de xaneiro ou normativa que os substitúa, seguindo en todo caso as recomendacións que se establezan os distintos organismos nacionais e internacionais con competencia na materia.
- 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.
- No que respecta ao cumprimento da orde ITC/3538/2008 de 28 de novembro, en particular ao recollido nos seus artigos 2 e 3, considérase que a competencia sobre a aprobación definitiva dos PXOMs na Comunidade Autónoma de Galicia correspóndelle ao conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, segundo se recolle no artigo 89.1 da LOUG, polo tanto enténdese que a comunicación á que se refire a devandita orde se efectuará logo da aprobación definitiva do PXOM.
- 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 realizalas 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 PXOM, 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 PXOM 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 PXOM 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 PXOM (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 deseña 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. 5.4.7 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. 5.4.7 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. 5.4.7 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. 5.4.7 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. 5.4.7.
- **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 acomodarse, no posible, á configuración primitiva do terreo. En particular as zonas verdes dispostas en terreos de pendente acusada deberán ordenarse mediante rebaixes 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 PXOM 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 PXOM, 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 no 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 percorrera 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; distinguíranse 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, trátaranse 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 libre 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) chanzos 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 lindadeiras 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 comeneiros do edificio, e á súa vez, configuren un espazo que se poida deleitar ambientalmente por outros habitantes do cuarteirón, aínda que non pertenzan 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 m² 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 folia, 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 o 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 xustificadas, 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, esixirase 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.
 - Trátase de arborado de gran porte.
 - Trátase de arborado de especies autóctonas.
2. As empresas que realicen obras na vía pública, deberán 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 deberán 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 deba repórter 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 xustificarase 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 PXOM, 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. 5.4.7.
- 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 PXOM, 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 minimice 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 estar xa inducido desde a planificación e a proxectación urbanística, cumpríndose en todo caso as medidas que a este 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 posterior uso pola cidadanía e, en xeral, reducir o máximo as emisións e inmisións de substancias contaminantes.
- Previr e corrixir a contaminación acústica, luminosa e electromagnética, cumpríndose en todo caso as medidas que a este respecto xa se contemplan na presente normativa. Regúlanse axeitadamente na normativa o control de todos os parámetros que regulan as posibles fontes de contaminación, reguladas principalmente no artigo 5.2, e máis concretamente as acústicas no 5.2.6, as de telecomunicación no 4.11.7, as eléctricas no 4.11.5 e 4.9.2, 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 nesta materia. En calquera caso imos a contemplar unhas normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas nestes 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 no planeamento superior, atendendo a toda a normativa e lexislación aplicable, e tratará de integrarse no espazo público global no que se insire, atendendo especialmente aos seus puntos de contacto perimetral con outros espazos xa urbanizados ou pendentes de urbanización, segundo a ordenación do PXOM.
- 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 definidos, deseñaranse e realizaranse de forma que acaden o grao maior de accesibilidade (no caso de que existan diversos graos opcionais).

4.12.3. AS CONDICIÓNS 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 regular, establécense unha serie de condicións documentais (que veñen a sumarse ás condicións paramétricas ou de características 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 influencia 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 todo os condicionantes de protección sobre os elementos salientables e singulares (que se deberán conservar obrigadamente).
- Deberanse definir claramente as obras de urbanización, xardinería, mobiliario e instalacións a realizar, as posibles servidumes de uso e infraestruturas, así como as edificacións auxiliares e obras de fábrica precisas e todo o sistema de pavimentos ou acabados superficiais da zona de actuación.
- Deberanse adaptar os elementos citados no parágrafo anterior ás posibilidades de mantemento que vaian a poder 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 e o custo do seu mantemento continuado.
- Deberase engadir unha memoria xustificativa específica na que se valore punto por punto o cumprimento das esixencias que no presente PXOM se establecen sobre a concepción e o deseño dos espazos exteriores de calidade.
- As actuacións que se desenvolvan nos contornos de protección de elementos catalogados requirirán do informe favorable da Consellería de Cultura.

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 do planeamento 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 PXOM non imos a incidir demasiado no posible control destas fases finais, nas que será principalmente o concello o 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 fase de proxectación ou redacción de plans e proxectos si se establecen no presente PXOM.



TITULO V: NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO MEDIO, A PAISAXE E O AMBIENTE.

5.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS.

5.1.1. ALCANCE, CONTIDO E APLICACIÓN.

1. O presente Título regula de forma xeral, e para a totalidade do termo municipal, 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 X da presente normativa. Se ben toda a Normativa Urbanística establecida polo Plan Xeral 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 1.7 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 PXOM (sen afectar as determinacións da lexislación xeral e sectorial), e sen necesidade de modificar o PXOM.
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 presente Plan 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 Plan Xeral.
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 a totalidade do termo municipal 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. Para o solo clasificado como Rústico tamén se estará de forma xeral ao disposto no resto de lexislación específica sobre protección de recursos e do dominio público, sen prexuízo das condicións que se establecen a continuación.
3. 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.
4. No referente á avaliación ambiental estratéxica da LAAE, o planeamento secundario que desenvolva planeamento xeral que fose sometido a esta avaliación (como neste caso) non precisará outra avaliación ambiental estratéxica independente, segundo se estipula no artigo 5d) da LMUL.
5. Con carácter xeral as emisións a atmosfera, a contaminación de solos, as actividades cinexéticas, 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. Como xa se ten comentado, o planeamento secundario que desenvolva planeamento xeral que fose sometido a avaliación ambiental estratéxica (como neste caso) non precisará outra avaliación ambiental estratéxica independente.
2. 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 e urbanizables 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 lindadeiras 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 garantirá a suficiente capacidade de desaugue de calquera escurrenta 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.

3. Os proxectos de urbanización en desenvolvemento dos instrumentos de planeamento contemplados no Plan Xeral 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 Plan Xeral un Plan Especial de Reutilización de Terras e refugallos.

4. Fomentarase, 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. VERTEDURAS SÓLIDAS, RESIDUOS E LIXO.

- 1. O obxecto do presente capítulo é contribuír a recollida, xestión e reutilización dos residuos no marco das competencias do PXOM, 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 Plan Xeral, 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 sobranse 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 incluírá 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 m² por habitante.

5.2.4. VERTEDURAS 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 termo municipal 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 PXOM.
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 ou urbanizable.
 - 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. VERTEDURAS 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 PXOM. 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. As perturbacións por rúidos 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 aplicables a todas as áreas do territorio (que se identifican no correspondente plano da Memoria Xustificativa):



Tipo de área acústica		Índices de ruído		
		L_d	L_e	L_n
G	Espazos naturais que requiran protección especial.	45	45	40
H	Resto do territorio (zonas tranquilas e espazos abertos rústicos) 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.	Os que determine a correspondente administración		

2. Estableceranse medidas concretas para a redución da contaminación acústica, sobre todo nas zonas de maior sensibilidade:

- Prohibir o tránsito innecesario dos camiós 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 ruídos de rodamento.
- Prever medidas para reducir o impacto acústico preexistente e do producido pola execución das actividades extraordinarias xeradoras de maior ruído.
- Previr os impactos acústicos na regulación da edificación e na concesión das licenzas urbanísticas de usos xeradores de ruído ou especialmente conflitivos.
- 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.

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 aplicárase 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 deba 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 procurárase 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 cumprirán 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 iranse 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 custos 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.
 - 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.
 - Procederase 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.
- 4) 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 CO₂.
 - 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 (rúidos 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 PXOM, 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 (integrais 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 PXOM se incorporan ademais (nos planos de información do PXOM) 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 termo municipal 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.
- No solo urbanizable e 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 presentes P.X.O.M.

GRUPO 1

As condicións que se establecen no presente apartado serán aplicables nos movementos de terra que se pretendan realizar no solo rústico, no solo de núcleo rural, no solo urbanizable de usos non industriais (unha vez realizadas as obras de urbanización básica e viario) 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 P.X.O.M. 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 parcela² e o seu volume total deberá ser inferior ao que corresponde a unha altura equivalente de 0,30 m. sobre a superficie total da parcela³. 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, na ordenanza industrial en solo urbano e nas parcelas resultantes no solo urbanizable de uso industrial.

As condicións ás que terán que adaptar os movementos de terra no presente grupo son os 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 P.X.O.M.), 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 ACUÍFEROS E VÍAS DE AUGA.

1. En tódolos planeamentos de desenvolvemento do presente Plan Xeral, 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 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 e para a implantación de usos ou edificacións en solo rústico 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.

² 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.

³ Na excepción sinalada anteriormente para a ordenanza intensiva en bloque aberto permítese aumentar este parámetro ata 0,50 m.



5. Para a protección concreta dos mananciais de auga mineral que teñen concesión administrativa de explotación, recollese a ordenanza existente antes do presente PXOM, incorporando ademais (nos planos de información do PXOM) as zonas delimitadas para cada concesión de acordo 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.	- Creación dun recinto valado. - Protección mediante casetas cubertas. - Instalación de tubo piezométrico en cada pozo.
Zona de restricións máximas.	Cadro orientado segundo N-S de 500 m de lado, cuxo centro é o dos edificios dos antigos balnearios.	- Fosas sépticas e novos cemiterios. - Enterramento de cadáveres de animais. - Inxección no subsolo de residuos e sustancias contaminantes. - Vertidos de residuos sólidos. - Almacenamento transporte e tratamento de augas residuais. - Depósito e distribución de fertilizantes e Plaguicidas. - Granxas. - Industrias e matadoiros. - Canteiras, minas e extracción de áridos. - Escavacións e desmontes. - Sondeos xeotécnicos. - Estacións de servizo. - Almacenamento e tratamento de hidrocarburos, produtos químicos e farmacéuticos.	- Saneamento de todos os pozos negros. - Cementación de pozos de auga abandonados. - Instalación de pechaduras ou tapas metálicas nos pozos en uso para evitar o acceso directo de sustancias non desexables. - Eliminación e saneamento dos puntos de vertidos incontrolados, sólidos e líquidos. - Revisión periódica e reparación se procede das conducións de augas residuais existentes. - Control e vixilancia de vertidos. - Deseño e execución dunha rede de piezómetros para o control de calidade e niveis no acuífero superficial e profundo. - As canalizacións de saneamento serán protexidas. - Non se poderá superar a profundidade máxima dun soto.
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 sustancias contaminantes no subsolo. - Almacenamento, transporte e tratamento de produtos radioactivos.	Estudo da posible afección ás augas subterráneas a consecuencia da instalación de actividades industriais.

5.3.4. PROTECCIÓN DE CANLES, RIBEIRAS E MARXES.

1. Atenderase ao establecido na LAE, na LAG e nos Plans Hidrolóxicos de cunca ao respecto e as determinacións contidas nesta sección.
2. En todas as urbanizacións previstas en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable 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.

5.3.5. ORDENACIÓN DE TERREOS INUNDABLES.

1. Sen prexuízo do establecido nos Plans Hidrolóxicos de cunca 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 PXOM, 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 PXOM), 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 deberán 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 nos terreos dos solos urbanizables sen plan parcial aprobado e no solo urbano non consolidado así clasificados no presente PXOM, 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 PXOM xa se contemplan medidas de control na clasificación de solo das zonas inundables nas distintas zonas e nos períodos de retorno establecidos no Estudo redactado por existencia da Confederación Hidrográfica, que se recompilan bo punto seguinte.
5. Por indicación do correspondente informe preceptivo da Confederación Hidrográfica del Douro sobre o PXOM, advírtese que naqueles terreos (sobre todo nos ámbitos de planeamento) que se atopan afectados polas avenidas de inundación segundo os resultados do estudo hidrolóxico hidráulico presentado, tanto do río Tamega, como do regueiro Sandín e río Feces, a zonificación de usos dos mesmos, queda condicionada aos criterios aquí expostos para os usos do chan en zonas inundables. Por outra banda, os resultados definitivos do Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) que estarán dispoñibles ao longo do ano 2012 deberán ser considerados previamente á aprobación dos planeamentos de desenvolvemento do presente Plan Xeral de Ordenación Urbana de Verín.

Xa que logo, todos os terreos, de acordo cos resultados do estudo presentado, deberán respectar os seguintes criterios, referentes aos posibles usos do chan permitidos dentro de zonas inundables, definidos no Real Decreto 9/2008, de 11 de xaneiro, polo que se modifica o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, aprobado polo Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

- Dentro da Zona de Fluxo Preferente, definida no artigo 9 do RDPU como *"aquela zona constituída pola unión da zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo durante as avenidas, ou vía de intenso desaugue, e da zona onde, para a avenida de 100 anos de período de retorno, pódanse producir graves danos sobre as persoas e os bens, quedando delimitado o seu límite exterior mediante a envolvente de ambas zonas (...)"*, só poderán ser autorizados aqueles usos non vulnerables fronte a avenidas, que non supoñan unha redución significativa da



capacidade de desaugue da Zona de Fluxo Preferente e que, xa que logo, non requiran estruturas, terrapléns ou almacenamento permanente de bens ou equipos.

Xa que logo, os usos permitidos dentro da zona de fluxo preferente serán:

- a) Uso agrícola: como terras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, céspede, silvicultura, viveiros ao ar libre e cultivos silvestres.
 - b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaxe temporal, aparcadoiro de vehículos, etc.
 - c) Usos residenciais: como céspede, xardíns, zonas de aparcadoiro, zonas de xogo, entre outros.
 - d) Usos recreativos públicos e privados: como campos de golf, pistas deportivas ao aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturais e de caza, parques, cotos de caza e pesca, circuitos de excursionismo e equitación, entre outros.
- Dentro da zona de inundación correspondente á avenida de 100 anos de período de retorno e fóra da Zona de Fluxo Preferente, non se permitirán edificacións de carácter residencial, aínda que poden ser admisibles as construcións non residenciais (industriais, comerciais, etc.), a condición de que se implanten en zonas onde os calados calculados para a avenida de 100 anos de período de retorno sexan inferiores a 0,50 metros.
 - Dentro da zona de inundación correspondente á avenida de 500 anos e fóra da de 100 anos de período de retorno, poderíanse admitir edificacións de carácter residencial, pero en calquera caso deberán ter a planta baixa, ou o soto si o houbese, a unha cota tal que non se produzan graves danos (materiais e humanos) coa avenida de 500 anos, é dicir, fóra da zona de inundación perigosa desta avenida, definida como a envolvente dos puntos que cumpren un ou máis dos seguintes criterios: calados superiores a 1 m., velocidades superiores a 1 m/s ou produto de calado por velocidade superior a 0,5 m²/s.

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 termo municipal 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 en solo rústico 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. Os terreos clasificados como rústicos que sufriran os efectos dun incendio forestal non poderán ser obxecto de expediente de modificación ou revisión de planeamento xeral coa finalidade de incorporalos ao proceso edificatorio durante polo menos 5 anos, a contar dende que se produciu o incendio.
5. 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 4.9.6 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 arboredo están determinadas complementariamente polo establecido ao respecto no artigo 4.12.2.5.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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, indicárase 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 arborado 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 PXOM, 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 5.4.19, 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 Ourensás, subárea de Verín” do Mapa das Grandes Áreas Paisaxísticas de Galicia, sobre as que se desenvolverán os Catálogos da Paisaxe nos próximos anos.
 - c) A respecto da regulación específica do PXOM, 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 deberán delimitar expresamente polo PXOM, 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 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 manter ou mellorar 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 Plan Xeral, 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 TERMO MUNICIPAL.

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 deberán cumprir as condicións sinaladas no art. 104 da *LOUG* 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 deberán cumprir as condicións sinaladas no punto b) do art. 104 da *LOUG*.
4. A publicidade estática deberá cumprir tamén as condicións do apartado anterior, e ademais as do punto d) do art. 104 da *LOUG*, así como as sinaladas no art. 5.4.18, 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 (sobre todo no solo rústico), 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 Plan Xeral, así como as sinaladas no art. 5.4.17 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 5.4.9 (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 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.

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 PXOM 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 conexos 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 mineiromedicinal e son varios os exemplos de construcións emblemáticas existentes no concello para súa posta en valor de acordo ás determinacións deste PXOM 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.
- Fomentaranse 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 acesos 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 despegado para a súa observación e deleite. Procederáse á sinalización destes puntos e dos distintos accesos aos mesmos.
- Fomentaranse a recuperación e posta en valor daqueles elementos de valor patrimonial e cultural contemplados no catálogo de Bens do PXOM.
- 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 Támega 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 Támega (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 fomentárase 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 Támega 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 accesos 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.
- Fomentárase a recuperación e posta en valor daqueles elementos de valor patrimonial e cultural contemplados no catálogo de Bens do PXOM.
- 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 regulalas 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 ou os terreos clasificados como rústicos do contorno deses asentamentos.
- 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 establecer –no seu caso- determinacións particulares adaptadas ás características do espazo e aos condicionantes de tipo paisaxístico do seu contorno a regular.

5.4.6. PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA DO SOLO RÚSTICO.

1. Ademais das que lle correspondan polas condicións xerais definidas no art. 5.4.3 e/ou polas unidades da paisaxe ou polos ámbitos singulares definidos no artigo anterior (art. 5.4.5), as actuacións con posible incidencia na paisaxe a realizar no solo rústico deberán adaptarse as condicións que a ese respecto se sinalan nos capítulos 5.2 e 5.3, ademais dalgunhas das que se contemplan no presente capítulo 5.4.
2. Ademais, o presente Plan Xeral establece a protección da paisaxe aberta ou natural, nos diferentes ámbitos en relación cos seus valores intrínsecos, a través da Normativa Específica do Solo Rústico que está recollida no Título VIII destas Normas Urbanísticas. En dito Título establécense as condicións en que poderán executarse as edificacións e desenvolverse os usos e actividades permitidos, de acordo cos valores a protexer e o fomento dos mesmos e do contorno rústico e natural. En consecuencia con iso, co fin de lograr a conservación da estrutura da paisaxe tradicional, nesa regulación particular téñense en conta determinacións relativas a:
 - a). Protección da topografía, impedindo actuacións que alteren as características morfolóxicas do terreo e limitando e condicionando as actuacións viarias.
 - b). Protección de plantacións e masas forestais.
 - c). Protección de canles naturais e do arboredo de ribeira correspondente ós mesmos, así como de regos e canles.
 - d). Protección da configuración do espazo rural humanizado: camiños, peches, socalcos, construcións tradicionais, etc.
 - e). Limitación da publicidade exterior, salvo os carteis informativos, de conformidade coa vixente lexislación.
3. En calquera caso, e con carácter xeral para todas as zonas, toda actuación con incidencia no territorio en solo rústico, deberá cumprir as seguintes condicións particulares (dada a súa posible incidencia paisaxística):
 - a) Integrará a vexetación e arboredo preexistente; e en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá as medidas compensatorias que permitan conservar a textura, a escala de compartimentación orixinal da estrutura vexetal e a cantidade de masa forestal.
 - b) Con carácter xeral, manterase a paisaxe agropecuaria tradicional e característica dos espazos rurais (principalmente a imaxe do mosaico de cultivos tradicionais, as sebes arboradas e os peches preexistentes), pola súa contribución á variedade da paisaxe e pola súa aptitude para a integración dos contornos das áreas urbanizables previstas, permitíndose aqueles cambios e axustes de contorno que garantan a súa integración paisaxística (complementarias ás medidas obrigadas de integración deses ámbitos urbanizables).
 - c) Conservarase a paisaxe tradicional forestal, e potenciará as especies autóctonas de etapas maduras da sucesión. Utilizaranse en calquera caso, e de xeito preferente, especies adecuadas ás condicións edafoclimáticas da zona e que, en xeral, requiran un baixo mantemento.
 - d) En calquera caso utilizarase a vexetación e o arborado (tanto as existentes como as novas que se proxecten) como ferramenta de integración das actuacións no contorno natural ou antrópico.
 - e) Os elementos tradicionais de construción do territorio, artificiais e significativos, tales como muros, bancais, carreiros, camiños tradicionais, zonas de escorrenta e outros análogos, incorporaranse como condicionante de calquera actuación, conservando e resaltando aqueles que favorezan a formación dunha paisaxe de calidade e propondo accións de integración necesarias para aqueles que o puidesen deteriorar. As accións de integración deberán ser coherentes coas características e o uso dos citados elementos artificiais, garantindo a reposición dos devanditos elementos cando resulten afectados pola execución de calquera tipo de obra.



- f) Limitarase o desenvolvemento de actuacións que dean como resultado a obstrución de vistas, especialmente as que provoquen a ocultación de elementos e escenas paisaxísticas singulares, a redución do campo visual ou a compartimentación de unidades de paisaxe preexistentes, así como a ruptura da secuencia visual que se percibe ao circular polas vías de comunicación, particularmente aquelas de carácter paisaxístico.
 - g) Establécense limitacións a implantación de usos ou actividades que polas súas características poidan xerar un importante impacto paisaxístico tales como canteiras, desmontes, etc., que no seu caso (cando tivesen acadado as autorizacións, permisos ou concesións pertinentes), deberán realizarse de xeito que se minimice o seu impacto negativo sobre a paisaxe, debéndose xustificar expresamente este extremo nas correspondentes solicitudes de licenza, así como nos plans de restauración.
4. En Solo Rústico, sen prexuízo da aplicación das normas anteriores e as que sinala a LOUG, serán normas de aplicación directa para as construcións e edificacións as seguintes:
- a) As edificacións en Solo Rústico deberán ser acordes co seu carácter illado, harmonizando co ambiente rural e a súa contorna natural, conforme ás regras que o plan aplicable determina para harmonizar as novas construcións nas tipoloxías tradicionais da zona ou máis adecuadas ao seu carácter.
 - b) Non poderán realizarse construcións que presenten características tipolóxicas ou solucións estéticas propias das zonas urbanas, salvo nos asentamentos rurais que admitan dita tipoloxía.
 - c) As novas edificacións deberán harmonizar coas construcións tradicionais e cos edificios de valor etnográfico ou arquitectónico que existisen na súa contorna inmediata. Ademais, deberán ter todos os seus parámetros exteriores e cubertas terminadas, empregando formas, materiais e cores que favorezan unha mellor integración paisaxística, sen que iso supoña a renuncia a linguaxe arquitectónica algún.
5. A respecto da implantación de elementos publicitarios en solo rústico establécense as seguintes condicións:
- a) Prohíbese todo tipo de anuncio que se pinte ou se realice directamente sobre rocas, noiros, abas de montes, etc.
 - b) Prohíbese a colocación e o mantemento de anuncios, carteis e valos publicitarios, excepto os que teñan carácter institucional ou fin indicativo ou informativo, coas características que fixe, no seu caso, a administración competente ou, tratándose de dominio público, conte con expresa autorización demanial e non represente un impacto paisaxístico.
 - c) En calquera caso, e para accións publicitarias que poidan ser permitidas, será preceptiva a concesión da correspondente licenza municipal que haberá de estar condicionada á aceptación do anunciante do mantemento en correctas condicións do decoro do cartel durante o prazo de duración da licenza, quedando obrigado este a expiración da mesma e á retirada do anuncio, restituíndo os elementos e espazos intervidos ao seu estado primitivo, salvo que se obteña unha nova licenza.
6. Con carácter xeral deberanse levar a cabo, en todo o solo rústico, os labores de mantemento periódico da vexetación arbustiva ou de crecemento estacional que sexan necesarios para controlar os incendios, para garantir a visibilidade necesaria nos camiños e viarios de tránsito rodado, e para garantir o mantemento da conformación visual e paisaxística dos espazos rurais, co obxectivo global de mantelos en axeitadas condicións de utilización e percepción.
7. Cando se producisen descubrimentos arqueolóxicos, paleontolóxicos, mineralóxicos, históricos ou outros xeolóxicos ou culturais, en áreas cuxas determinacións non resultasen adecuadas cos mesmos e previa decisión do organismo ou entidade competente, os terreos afectados quedarán automaticamente suxeitos á suspensión cautelar das autorizacións, licenzas e permisos para intervir sobre eles, en tanto se aprobe a necesaria modificación do plan ou catalogación para que a regulación urbanística se axuste á nova situación. Devanditos descubrimentos deberán ser postos inmediatamente en coñecemento das entidades ou organismos competentes para a súa comprobación, protección ou explotación, así como a súa catalogación.

5.4.7. 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 PXOM) dos ámbitos respectivos, e por aqueles outros instrumentos sobrevidos e non contemplados no PXOM como posibles Plans Especiais ou mesmo, Estudos de Detalle (neste ultimo 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 inescusable 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 alumado 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 acomodarse, 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 público, 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 Parciais, Plans de Sectorización, 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.

5.4.8. 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 permiten 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, 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. Isto afecta, en particular, ás redes de enerxía eléctrica e de telecomunicación, aínda que sexan de baixa, media e alta tensión ou de servizo supramunicipal.
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. 5.4.18, 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.

5.4.9. 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 integraranse nos catro grupos contemplados no apartado anterior.

Estas diferentes categorías e as súas subdivisiones 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.

5.4.10. CRITERIOS PARA O DESEÑO E ACONDICIONAMENTO DOS ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.

Co obxecto de potenciar a calidade visual dos espazos libres públicos do termo municipal 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. 5.4.14.
- e. Criterio de coherencia do conxunto, desenvolvendo un deseño coordinado dos elementos que se implanten.

5.4.11. 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, clasifican 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 restrinja, 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.

5.4.12.CONDICIÓN S 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.

5.4.13. 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 110 da LOUG, 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.

5.4.14. 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.

5.4.15. CONSTRUCIÓN 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 ou no solo rústico, 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, abranguendo 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.

5.4.16. 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. No Solo Rústico Especialmente Protexido os peches non poderán ser totalmente opacos (agás os tradicionais existentes) e deberán permiti-lo movemento natural das especies faunísticas, polo menos en puntos situados cada 200 m..
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. En peches transparentes ou semiopacos evítanse os apantallamentos por medio de elementos non vexetais.
- 6. O peche das parcelas deberá situarse na aliñación oficial nos núcleos de poboación, podéndose situar máis atrás no solo rústico en caso necesario a solicitude do propietario.
- 7. 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.
- 8. 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.
- 9. 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 Sectores



de Solo Urbanizable incluírán nos Proxectos de Urbanización o peche de tódolos espazos de uso privado, ou das parcelas se estas estivesen definidas.

10. 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. SERVIZOS URBANÍSTICOS E ELEMENTOS INFORMATIVOS E PUBLICITARIOS.

5.4.17.SERVIZOS 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 Plan Xeral, 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.

5.4.18.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 inmovible, 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, póidanse 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 ocos de fachada, mantendo o seu mesmo ritmo de ocos 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 ocos 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 esixírase 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:
- a) Queda prohibida a instalación de calquera elemento publicitario no solo urbanizable (mentres non se realice a súa edificación, salvo no caso de publicitar o propio desenvolvemento do sector, que si se permite) e no solo rústico; salvo as indicacións viarias e a sinalización de instalacións.



- b) 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.
 - c) Non se admite a publicidade sobre os cemiterios, os monumentos, as fontes, os equipamentos, os servizos públicos, as zonas naturais e os espazos verdes.
 - d) Prohíbense todas as actividades publicitarias nos parques forestais (públicos ou privados) e nas parcelas con masas arbóreas, ben sexan de titularidade pública ou privada.
 - e) 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.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) Non se permite a colocación de soportes publicitarios que pola súa capacidade luminosa produzan un aumento da contaminación neste ámbito.
 - i) Non se permite a instalación de soportes publicitarios que afecten as luces, as vistas ou o acceso ás dependencias dos edificios.
 - j) 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 Lei de protección dos camiños de Santiago, 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.

5.4.19.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. DETERMINACIÓNS XERAIS.

De acordo coas definicións contidas no Título II desta Normativa Urbanística e en aplicación dos artigos 11 e 12 da *LOUG*, 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 coas determinacións do artigo 12.a da *LOUG* e 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 fórmase en conformidade co artigo 52 da *LOUG* en reposta ao grao de consolidación acadado polo proceso de ocupación urbana, ás características e grao de urbanización e parcelamento dominantes, e en desenvolvemento dos criterios para a ordenación urbanística emanados do Plan Xeral.

3. A efectos da regulamentación detallada do solo urbano consolidado de ordenación directa, o Plan Xeral 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 desenvólense 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 abertos, 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 PXOM.

2. Sistema de ordenación.

Edificación entre medianeiras, en cuarteirón pechado ou aberto. Será obrigado ocupar toda a fronte da parcela coa edificación e o acaroado 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 neses 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.

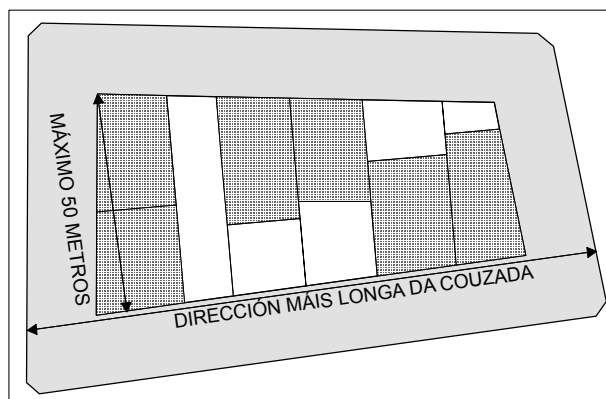
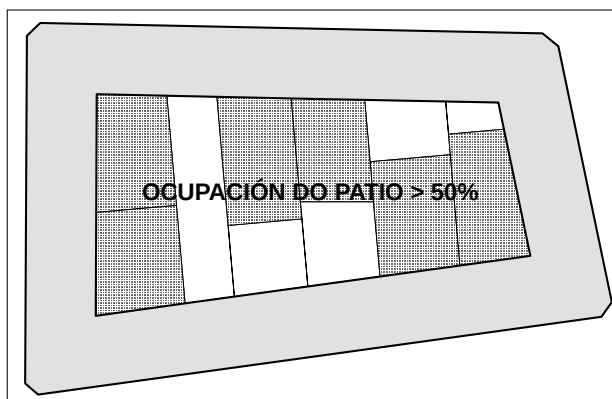
Con carácter xeral permitirase, sempre que sexa posible, a prolongación da planta baixa cara ao interior da parcela, ata un máximo de 30 m. dende a aliñación exterior, pero só nos casos de rúeiros pechados onde todo o cuarteirón dispoña da mesma ordenanza e se permita a edificación continua en todo o perímetro, é dicir, que se manteña oculto dende a rúa o patio de cuarteirón. 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).

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 PXOM) 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 PXOM, 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 PXOM 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 PXOM (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente PXOM) en que o incumprimento do PXOM (a respecto do regulado no presente apartado ou nos artigos 3.4.10.1 ou 3.4.10.2) 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 PXOM (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente PXOM) en que o incumprimento do PXOM (a respecto do regulado no presente apartado ou nos artigos 3.4.10.1 ou 3.4.10.2) 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 PXOM, 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 m², 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 ≥ 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 70° 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. 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).

- **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 m² 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. 196.1 e 47.8 da LOUG.

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 PXOM 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 PXOM.

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 m².

Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m².**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 definirase unha ordenación de edificios que cumpra coas seguintes condicións de posición:

- Se non vén definido nos planos do PXOM, 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. 196.1 e 47.8 da LOUG.

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 frontes 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 PXOM, 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.

Chafráns:

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 esquinal 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:

Permítese as cubertas planas.

4. Usos.

Permitíranse 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.** 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:

Construíranse, polo menos 1 praza de aparcadoiro por vivenda (ou por cada 100 m² 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 apartado de fondo edificable.

No caso xustificado 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 Plan Xeral, porque as condicións reais da ordenación ou das edificacións materializadas teñen parámetros dificilmente adaptables a unhas ordenanzas xenéricas como as que establece o presente PXOM.

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 corresponde 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 incorporados ao presente PXOM, e o PXOM, a súa vez ratifica as condicións urbanísticas que deron pé aos citados instrumentos, baseándose na condición urbanística actual e regrada 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 PXOM 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 PXOM 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 compatibles os usos permitidos 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 PXOM 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 PXOM 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, fieiras, 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 PXOM 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 PXOM.

2. Sistema de ordenación.

A ordenación establece mediante unha tipoloxía básica de edificación en parcela illada ou acaroada 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 m².

- Edificabilidade.

Establécese unha edificabilidade máxima de 1,0 m²/m² 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 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 ≤ 500 m² non se esixirá recuado.
- Para as parcelas > 500 e ≤ 2.500 m², o recuado mínimo verbo da aliñación será de 3 metros.
- Para as parcelas > 2.500 m² 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 acaroe.

c) Verbo da liña de fondo.

Será de 3 metros en todos os casos.

- Condicións de acaroadado.

- Permitirase o acaroadado 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 acaroadamentos 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 acaroadados pola linde de fondo.
- En calquera das edificacións acaroadadas, 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 acaroadado 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 ocos 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 PXOM. 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.

Permitíranse os seguintes usos, clases e categorías:



RESIDENCIAL. Categoría 1ª (1 por parcela como máximo⁴).

HOTELEIRO. Categorias 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorias todas⁵, en calquera grupo.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorias 6ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorias todas⁶. Situacións E e F.

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.
- **Centros Básicos.** Categoría única (8ª).

No caso de usos existentes antes da aprobación do PXOM 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 PXOM 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 m² 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.

⁴ Admítense as vivendas existentes antes da aprobación definitiva do PXOM, pero só se permitirá nova vivenda no caso en que este vinculada a unha actividade na mesma parcela.

⁵ 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.

⁶ 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.



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 PXOM 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 PXOM.

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. considerárase 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.12 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 acaroado, 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 número), pero en caso de que esta non se sinale, 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 PXOM, 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 lindeiras 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 PXOM (é dicir, nas parcelas de menos de 10 m. de ancho poderá acaroarse polos 2 laterais pero acadando os acordos aquí indicados cos respectivos lindeiros).

- Recuados laterais:

Os acaroados mínimos verbo dos lindeiros 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 lindeiras, 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 m², 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 ≥ 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 PXOM. 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 PXOM (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 acaroadada, 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 PXOM.



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 díxito 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	Acaroadas	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 díxito do nº de ordenanza e grao seguido do díxito 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. Nesas 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.12 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:

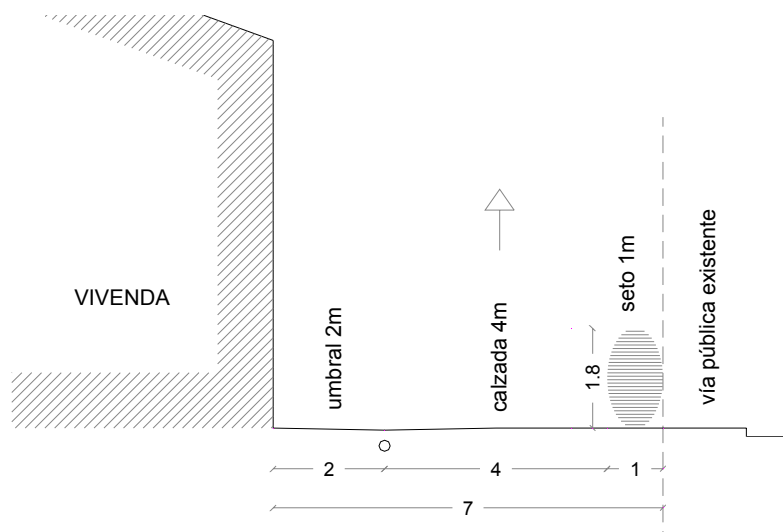
Vía interior: Vía que esencialmente dea servizo exclusivo interno á Área ordenada.

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 PXOM 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: "Acaroadado".

- 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 ²)	Edificabilidade máxima (m ² /m ²)	Ocupación máxima (%)	Fronte mínimo (m)
Grao 1:	Acaroadada	180	0,8	70	6 ⁷
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 m² 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.

⁷ Nas parcelas extremas de cada grupo aplicaranse a estes efectos as condicións de tipoloxía apareada.



As parcelas resultantes dos parcelamentos urbanísticos aprobados polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do PXOM 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 m²/m².

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 PXOM, 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 P.X.O.M. e as resultantes da ordenación das Áreas de Reparto.

As edificacións existentes a entrada en vigor do PXOM (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente PXOM) en que o incumprimento do PXOM (a respecto do regulado no presente apartado ou nos artigos 3.4.10.1 ou 3.4.10.2) 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 numero), 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..

- 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 conxunto⁸, 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 deba 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.

⁸ 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.



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 permitirase 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 (vianos, 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 (PXOM 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 PXOM.

As pequenas cesións que se poidan establecer polo PXOM 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.

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 8ª e 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.** Categorías 15ª e 16ª. Admítense excepcionalmente os de Categoría 17ª xa existentes.
- **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.

5. Aparcadoiros.

Construiranse, polo menos, 2 prazas de aparcadoiro por vivenda, ou por cada 100 m² 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 prohibese con carácter xeral o acaroadado 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 PXOM.

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 nesos 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 acaroadado 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 46.6 da LOUG) superior a 8.000 m². 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 m²/m² 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 m², debéndose anexionar a outras parcelas limítrofes, en caso contrario, para poder ser edificadas.

- Recuados.

a) Verbo de aliñacións.

- Para as parcelas ≤ 2.500 m², o recuado mínimo verbo da aliñación será de 3 metros.
- Para as parcelas > 2.500 m² 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 acaroe.

c) Verbo da liña de fondo.

Será de 3 metros en todos os casos.

- Condicións de acaroadado.

1. Permitirase o acaroadado 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 acaroadamentos 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 acaroadados pola linde de fondo.

2. En calquera das edificacións acaroadadas, 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. Categorías 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías todas, en calquera grupo.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorías 1ª e 2ª.

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:

- **Rede Viaria.** Todas as categorías.
- **Servizos Públicos.** Categorías 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 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 neste eido.

No caso de usos existentes antes da aprobación do PXOM 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 incumpran 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 Plan Xeral 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 *LOUG* 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 Plan Xeral.

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 PXOM, 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 PXOM.

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 PXOM 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.29 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 estén catalogados polo PXOM. 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 estén 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 PXOM (tomando como referencia en ambos casos o plano catastral vixente no intre da aprobación definitiva do PXOM).
- 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 abranca 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 5.4.18, pero coas seguintes limitacións:
 - Admitiranse só rótulos para indicación das actividades desenvoltas nos locais de uso non residencial. Os rótulos executaranse dentro do oco de acceso ou escaparate, sen ocultarse a obra de fachada, e cumprirán 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 carpintería 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, telefonía, gas, etc.- deberán colocarse no interior dos edificios.
- 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 coroa 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 dos 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 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 a 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 PXOM "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) Corps 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. Autorizarase 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 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.

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 PXOM "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 Área 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 0, 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) Corps voados.

- 1) Prohíbense enteiramente os corps 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.

6.3.4. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DE CABREIROÁ (PEPRI-03).

As condicións e obxectivos de ordenación establécense de xeito pormenorizado, na ficha correspondente (PEPRI-03) do Tomo III de ordenación do presente PXOM "Documento de xestión".

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 PXOM, 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 Plan Xeral como APR nos planos de Clasificación Xeral do Solo, escala 1:5000 e, no seu caso nos de Ordenación Pormenorizada a escala 1:1000 e 1:2000.
2. Cada Área de Planeamento Remitido conta cunha ficha individualizada, que forma parte do Documento de Xestión, coas características definidas no artigo 3.2.2.2.

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 3.2.2.2), 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, estableceuse 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 Plan Xeral, 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 abrangido polas áreas de reparto.

3. Das citadas no punto anterior, consideraranse como Ordenanzas de Referencia principal as seguintes:

- o Ordenanza 1 de edificación intensiva en cuarteirón ou "manzana" (EC).
- o Ordenanza 2 de edificación intensiva en bloque aberto (EA).
- o Ordenanza 4 de edificación industrial (EI).
- o Ordenanza 6 de edificación extensiva (EE).
- o 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 8 de referencia.

5. Dende o marco normativo establecido polo Plan Xeral, non serán esixibles outras determinacións particulares que as establecidas nas Ordenanzas de Referencia, se ben os planeamentos que conteñan a ordenación detallada poderán incorporar aquelas outras 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 *LOUG*, segundo vén recollido no Título II da presente Normativa. O seu desenvolvemento e execución axustarase ao disposto na *LOUG*, 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, entre as que se consideran as que deban someterse ao sistema de cesión de viarios (sempre que non se inclúan en actuacións integrais), regulado nos art. 171 e 172 da *LOUG*. 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 *LOUG*. 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 28 da *LOUG*, 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 Plan Xeral 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 ACTUACIÓNS E USOS.

1. Complementariamente ao réxime xeral de usos da *LOUG*, o presente PXOM 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 *LOUG* (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 *LOUG*.
 - 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 *LOUG*.
 - d) Queda prohibido o derrubamento ou demolición das construcións existentes (sobre todo as tradicionais), agás nos supostos establecidos no Artigo 26 da *LOUG*.
3. Aos efectos de priorizar a rehabilitación das edificacións existentes nos núcleos históricos tradicionais (coa finalidade de revitalizar o espazo de acordo con criterios de sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos singulares das construcións), para axustarse ao disposto no Art. 29.4 da *LOUG*, establécense as seguintes condicións:
 - a) Cando se pretenda a construción dunha nova edificación nunha parcela do núcleo histórico tradicional na que existan edificacións tradicionais, deberase xustificar previamente que se atopan en condicións de uso as citadas edificacións, senón será necesario a súa previa rehabilitación.
 - b) Cando se pretenda a segregación dunha parcela do núcleo histórico tradicional tamén deberá xustificarse o establecido no parágrafo anterior.
 - c) O Concello poderá tomar outras determinacións máis efectivas para a priorización da rehabilitación das edificacións tradicionais, como o establecemento de axudas para a rehabilitación destas edificacións, ou medidas máis impositivas como a elaboración de censos de edificacións ruínas con medidas



coercitivas para a súa rehabilitación ou venda forzosa, a imposición dun gravame fiscal especial para as edificacións tradicionais ruinosas, e outras medidas similares.

7.2.1.1.Regulación dos usos compatibles.

Permitiranse os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 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 PXOM.
- **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 29 e 104 da LOUG.

A este respecto as condicións do artigo 4.7.10 da presente normativa serán de aplicación obrigada nas zonas histórico-tradicionais dos núcleos e en todas as edificacións de orixe e tipoloxía tradicional dos núcleos rurais (aínda que se sitúen fóra das zonas histórico-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 ²)	Edificabilidade máxima (m ² /m ²)	Ocupación máxima (%)	Fronte mínima (m ²)
Grao 1:	Acaroada	300	0,5	60	6 ⁹
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 m² 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.

As parcelas resultantes dos parcelamentos urbanísticos aprobados polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do PXOM 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 m²/m².

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

⁹ Nas parcelas extremas de cada grupo aplicaranse a estes efectos as condicións de tipoloxía apareada.

presente PXOM, 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 PXOM (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de plans anteriores ao presente PXOM) en que o incumprimento do PXOM (a respecto do aquí regulado, ou nos artigos 3.4.10.1 ou 3.4.10.2) 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.

- Aliñacións e peches.

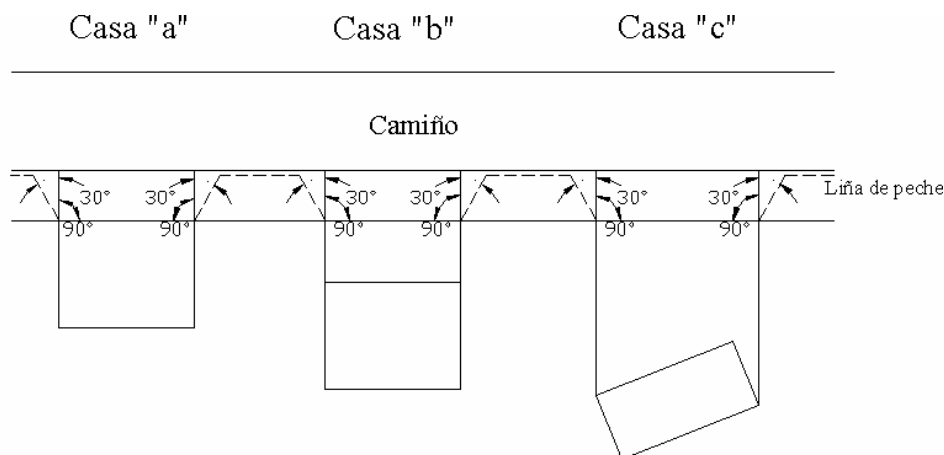
As aliñacións aparecen grafitadas nos planos de ordenación dos núcleos a escala 1/ 2.000 (ou 1:1.000 no seu caso), e son as que marcan a liña para poder realizar os peches de parcela.

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 5.4.16 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, paleiras, ...), muros tradicionais, noiros ou camiños que se atopen en contornos de protección doutros elementos protexidos.

Ademais, segundo indica o informe da D.X. de Infraestruturas da CMATI nas zonas comúns dos núcleos rurais de Caldeliñas 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:



- a) Cando a vía á que dea fronte estea sen pavimentar acadamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por riba da rasante actual da vía.
- b) 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.
- c) 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 PXOM 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, permitírase 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 m² 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 m² indicados) esixirá a realización e aprobación con carácter previo dun Plan Especial de Ordenación do Núcleo Rural (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 m².

- Altura máxima.

A altura máxima da edificación medirase segundo o establecido no Art. 29.1d) da LOUG (por referencia ao Art. 42.1c) da mesma), no punto medio das fachadas, é dicir 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 do 40%.
- Non se permiten as cubertas planas.
- 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 PXOM.

- 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.

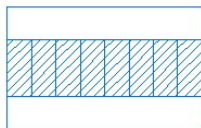


Núcleo Rural	Histórico-tradicional.	Común.			
Graos/Parámetros	1	1	2	3	4
F	6 m	6 m	9 m	12 m	15 m
S	300 m ²	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²
E	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²	0,20 m ² /m ²
O	60%	60%	40%	25%	20%
T	1/2/3	1/2/3	2/3	3	3
L					
Viaro supramunicipal	En xeral a establecida na lexislación sectorial de aplicación, ou a menor distancia (sempre que esté autorizada para este plan e se grafite nos planos de ordenación).				
Viaro 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					
Viaro 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).				
Viaro 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 $P+4 \leq Rf \leq P+12$.				
RI	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	40%				
N	(Ver apartado 4.7.10.2 Punto 8)				
Mt	(Ver apartado 5.3.2 Grupo 1)				

Parámetros:

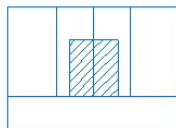
F:	Fronte de parcela	E:	Edificabilidade.
S:	Superficie mínima da parcela edificable.	O:	Ocupación máxima permitida na parcela.
L:	Liña de edificación.	P:	Liña de peche (aliñación oficial).
Rf:	Retranqueo frontal.	hm:	Altura do peche.
RI:	Retranqueo lateral.	Mt:	Limitación aos movementos de terras.
Rp:	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.		

T1



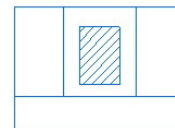
Acaroadas

T2

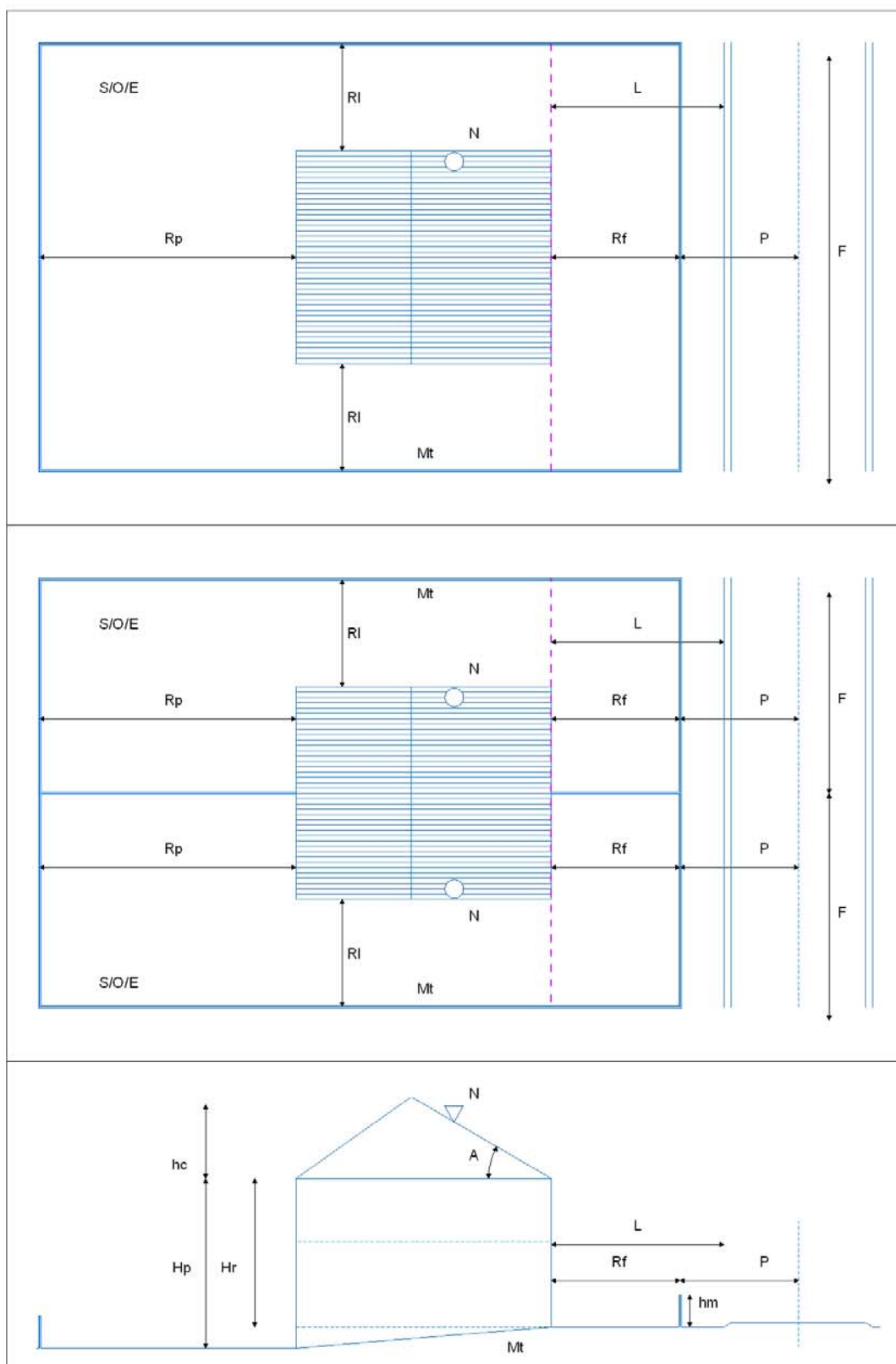


Apareadas

T3



Exentas



7.2.3. CONDICIÓNS 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 5.4.10, 5.4.11, 4.7.10.1 e 5.4.14 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. CONDICIÓNS 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 (as Leis 8/1995 e 3/1996), 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 5.4.12, 5.4.13, 5.4.14, 5.4.15 e 5.4.16 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 no artigo 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

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 13.3 da LOUG, delimitáanse no PXOM 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 histórico-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.
- Os **núcleos rurais complexos**, que están compostos por zonas diferenciadas dos dous tipos anteriormente definidos (histórico tradicionais e comúns) e regúlanse polas mesmas ordenanzas e graos definidos nos apartados anteriores con esas mesmas denominacións.

Estas ordenanzas desenvólvense con detalle nos seguintes apartados.

7.3.1. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO-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 acaroada a medianeira(s) xa existente(s). Co mesmo carácter excepcional permitirase a edificación entre medianeiras (ou en fieira) 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 fieira*, 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:

- Graos admisibles:	Admítense todos os graos definidos, que se establecen pormiudadamente por zonas homoxéneas nos planos de ordenación.
- Acaroados:	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.
- Parcelamentos:	Permitiranse as parcelamentos de propiedades aínda que se deberán observar e cumprir as limitacións recollidas tanto no artigo 28.2 d) da LOUG como no 3.3.6 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 LOUG establece para os núcleos rurais histórico tradicionais, e neles se dá, basicamente, o uso de vivenda unifamiliar, exenta ou con algún tipo de acaroado, sobre do viario de relación existente, ou aquel que se prevé no planeamento, conforme aos criterios inspiradores da ordenación, e os que sinala a LOUG. 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:

- Graos admisibles:	Admítense todos os graos definidos, que se establecen pormiudadamente por zonas homoxéneas nos planos de ordenación.
- Acaroados:	No caso de existir xa unha ou dúas medianeiras nos laterais, permitirase acaroar a elas. Permitirase excepcionalmente o acaroado (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.
- Parcelamentos:	Permitiranse os parcelamentos de propiedades, aínda que se deberán observar e cumprir as limitacións recollidas no artigo 3.3.6 da presente normativa, así como aquelas que poida fixar a LOUG sobre esta cuestión.



7.4. CONDICIÓN XERAIS PARA AS ACTUACIÓN 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 que se sinalan no artigo 3.2.4 da presente Normativa, como a obtención de dotacións e a cesión de viarios (agás as que deban someterse a este sistema de cesión de viarios pero non se inclúan en actuacións integrais, e que por tanto se consideran e regulan como actuacións directas no capítulo 7.2 da presente normativa), que se regulan nos art. 171, 172 e 173 da LOUG, e deberán someterse ao instrumento correspondente da xestión por requirir procesos deste tipo.
 - A necesidade de redacción dun Plan Especial de Ordenación do Núcleo Rural por algunha das razóns citadas no art. 7.4.1, nas condicións sinaladas nese mesmo artigo.
 - 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 LOUG.

7.4.1. .PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DO NÚCLEO RURAL.

1. Poderase proceder (e nalgúns casos será preceptiva) a realización dun Plan Especial de Ordenación do Núcleo Rural (en diante PEONR) nos seguintes casos:
 - a) Cando se teña que facer fronte á complexidade urbanística sobrevida neles, ou cando se acaden os indicadores que o plan xeral fíxase a ese respecto.
 - b) Naquelas áreas onde o PXOM o sinala (porque se prevexan actuacións de carácter integral, ou por outras razóns que se sinalen).
 - c) Nos núcleos rurais situados dentro do perímetro dunha zona de concentración parcelaria.
 - d) Nos núcleos globalmente inventariados polo seu valor patrimonial e cultural –no seu caso-. Nestes casos poderá redactarse alternativamente un Plan Especial de Protección (ou obrigadamente se así o indica o PXOM no seu Catálogo).
 - e) Tamén poderá redactarse un PEONR coa exclusiva finalidade de completar o trazado da rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes nos núcleos rurais.
2. En función do artigo 56 da LOUG fíxanse os indicadores que deban dar lugar á necesidade de redactar un PEONR para lle facer fronte á complexidade urbanística sobrevida.
 - 1º) Se teñan concedido un número de licenzas, no seu ámbito, que supoña máis dun 50% do censo de vivendas existentes no núcleo, no intre da aprobación do presente PXOM.
 - 2º) Cando aínda sen ter acadada esta porcentaxe, pero superado o 20%, o número de licenzas para edificacións destinadas a usos diferentes ao de vivenda supoñan máis do 50% das licenzas concedidas.
3. Ademais dos indicadores xenéricos anteriores, poderanse establecer outros específicos para cada núcleo rural e que (no seu caso) veñen definidos nas fichas correspondentes.
4. Nos núcleos sometidos con carácter xeral a redacción de PEONR coas finalidades fundamentais sinaladas nos puntos a), c), d) e e) do apartado 2 anterior (que implican actuacións globais ou xeralizadas sobre a totalidade ou a maior parte do núcleo), cando sexa o PXOM o que prevee a delimitación do PEONR, establecerá na súa ficha correspondente a limitación ou prohibición das actuacións que poidan impedir ou limitar o desenvolvemento dos obxectivos previstos, e no seu caso (principalmente no caso d) do apartado 2 anterior, por razóns de protección dos valores do núcleo) poderase establecer unha norma de aplicación transitoria mentres non se aproba o PEONR. Cando o PEONR se estableza e delimite sen estar contemplado no PXOM ou no planeamento xeral vixente, deberá conter todas as determinacións transitorias necesarias para non impedir ou limitar o desenvolvemento dos obxectivos previstos.
5. Nas Áreas sometidas a redacción de PEONR coa finalidade fundamental de desenvolver actuacións de

carácter integral (as do punto b) do apartado 2 anterior), impediranse as actuacións que poidan interromper o desenvolvemento desas actuacións previstas, tal e como se especifica na presente normativa, e, no seu caso, nas observacións correspondentes na ficha de cada núcleo. Nestes casos, o PXOM establece en cada ámbito que deba ser sometido a PEONR as limitacións necesarias para impedir que a edificación poida dificultar a aprobación do futuro PEONR. A tal efecto, as únicas actuacións construtivas (as non construtivas se permiten coa única limitación que establece o réxime dos núcleos rurais) xenéricas que se poden desenvolver nos ámbitos sometidos a PEONR mentres non se redacten estes serán as seguintes:

- Peches de parcelas.
- Obras de mellora ou ampliación dos viarios existentes.
- Execución (ou mellora) de servizos urbanísticos precisos para a totalidade do núcleo, ou que excedan o ámbito estrito do PEONR.

Ademais das actuacións ou limitacións xenéricas anteriores, poderanse establecer outras específicas para cada ámbito de PEONR e que (no seu caso) veñen definidos nas fichas correspondentes.

Unha vez aprobado o devandito plan especial, poderá obterse licenza municipal con suxeición ás condicións establecidas polo plan e sen necesidade de previa autorización autonómica.

6. Nos PEONR coa finalidade fundamental de desenvolver actuacións de carácter integral sobre partes do núcleo, de conformidade co disposto no artigo 56.1.e) da *LOUG*, aplicaráse o réxime previsto no seu artigo 24.3, e deberase garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo no que se insira. Neste caso delimitaranse os correspondentes polígonos, cunha densidade máxima de 25 vivendas por Ha, e determinaranse as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 47.2 da *LOUG*. O Plan que defina estas actuacións integrais deberá prever nelas as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida polo artigo 47.2 da *LOUG*, así como as cesións obrigatorias, gratuítas e libres de cargas á administración municipal do solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios. Non poderá permitirse nos núcleos histórico-tradicionais a execución de actuacións integrais que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.
7. O ámbito de cada PEONR estará previamente definido no PXOM, pero tamén poderán delimitarse a posteriori novos ámbitos que abarcarán a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.
8. Os obxectivos a perseguir coa realización do PEONR serán os sinalados no artigo 72 da *LOUG*.
9. O PEONR deberá explicitar:
 - a) A conveniencia e procedencia da súa formulación, de acordo cos obxectivos previstos concretos do plan, e con carácter xeral co que, a respecto dos núcleos rurais, se contén na presente Normativa.
 - b) A sinalización das áreas de actuación integral, no seu caso.
 - c) A sinalización das dotacións urbanísticas e infraestruturas de todo tipo acaídas ás necesidades da poboación.
 - d) As medidas conducentes á conservación e mellora do medio ambiente e das características singulares ou valores a conservar do núcleo e das edificacións tradicionais que –no seu caso- o compoñan.
 - e) As condicións que se consideran mínimas a respecto da urbanización.
 - f) Se procede, a programación das actuacións concertadas cos particulares e das comprometidas coas administracións públicas.
 - g) Se procede, incluírá un Anexo de Habitabilidade (segundo se indica nas *NHV*), que xustificará que se cumpren as condicións mínimas de habitabilidade necesarias nas vivendas do seu ámbito, e incluírá unha definición das condicións de habitabilidade dos espazos exteriores comunitarios para garantir que se preserven eses espazos singulares dos núcleos, actuando na forma que se indica no artigo 7.2.3 da presente Normativa.

TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO.

8.1. DISPOSICIÓN XERAIS PARA O SOLO RÚSTICO.

1. O réxime do solo rústico axustarase ao disposto na *LOUG*, segundo vén recollido no Título II da presente Normativa.
2. As actuacións posibles e a súa execución, así como os procedementos esixidos axustaranse ao disposto na *LOUG*, e no presente Título da Normativa.

8.1.1. RÉXIME XERAL DE USOS EN SOLO RÚSTICO.

1. Os usos en solo rústico relacionados no art. 33 da *LOUG* determínanse para cada categoría de solo e clasifícanse a respecto da súa posibilidade e procedemento nos tipos seguintes:
 - a) Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixibilidade de licenza urbanística municipal e das demais autorizacións autonómicas.
 - b) Usos autorizables: son os usos que en razón da súa compatibilidade coa protección prevista para categoría de solo rústico, poden ser autorizados coas limitacións recollidas nesta normativa mediante o *procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico* previsto no Art. 41º da *LOUG* previamente á licenza urbanística municipal.
 - c) Usos prohibidos: os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.
2. O réxime xeral de usos en solo rústico é o que determinan os artigos 34 e 35 da *LOUG*. Complementariamente o presente PXOM engade as seguintes condicións particulares:
 - As obras de derrubamento e demolicións no contorno de elementos catalogados precisarán autorización da Consellería de Cultura.
 - Con carácter xeral, agás no solo rústico de protección forestal (no que se establecen outras condicións máis polo miúdo), nos terreos limítrofes con plantacións de viñedos non poderán plantarse especies forestais agresivas (como eucaliptos ou semellantes) a menos de 200 m. de ditas plantacións, e non poderán realizarse plantacións masivas (máis de 50 exemplares) doutro tipo de arborado a menos de 50 m. das ditas plantacións.
 - Os usos e a súa forma de materialización atenderá aos condicionantes de todo tipo que se establecen complementariamente en cada zona de protección regulada no presente título, e no seu caso aos condicionantes de tipo sectorial ou paisaxístico que se regulan no Título V da presente normativa.

8.1.2. PROCEDEMENTOS PARA O OUTORGAMENTO DE AUTORIZACIÓNS OU LICENZAS NO SOLO RÚSTICO.

1. O procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico determinase no artigo 41 da *LOUG*.
2. O concello pode outorgar licenzas directamente nos casos que determina a *LOUG*, e que se regulan no seguinte artigo.
3. Calquera actuación que se pretenda realizar, así como as obras de derrubamento e demolicións no contorno de elementos catalogados precisaran autorización da Consellería de Cultura e Turismo.
4. 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 no artigo 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

8.1.2.1. O outorgamento directo de licenzas polo concello no solo rústico.

1. O concello poderá outorgar licenzas directamente para os usos concretos en que nos artigos 36 a 39 e o 44 da *LOUG* se lle atribúe ao concello a concesión directa deses usos por licenza municipal (nas condicións alí sinaladas e sen necesidade de autorización autonómica previa).



2. Ademais, nas pequenas construcións do artigo 44.2 da *LOUG*, aplicaranse as condicións complementarias seguintes:
 - a) Non se establece parcela mínima para a súa instalación, pero a ocupación máxima será do 2 % da superficie total da parcela.
 - b) As condicións básicas da edificación serán as que se establecen no punto 3 do artigo 4.3.10 da presente normativa. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados nas condicións tipolóxicas do presente PXOM e subsidiariamente no artigo 42 da *LOUG*.
3. Para os invernadoiros do art. 44.2 da *LOUG*, aplicaranse as condicións complementarias seguintes:
 - a) A parcela onde se instalen deberá ter unha superficie mínima de 1.000 m². A estes efectos pódese admitir a existencia ou a unión de varias parcelas contiguas do mesmo propietario que se poidan xustificar documentalmente.
 - b) A ocupación máxima polos invernadoiros será do 40% da parcela.
 - c) A altura máxima dos invernadoiros será de 4 m.
 - d) A separación a lindeiros será como mínimo de 5 m., e no caso de dar fronte a algún vial esa distancia aplicarase a maiores dos recuados mínimos que se establezan segundo a categoría do vial.

8.1.3. CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS EN SOLO RÚSTICO.

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións de *Protección xeral das edificacións e condicións tipolóxicas* fixadas no Título V (*Normas xerais de protección do medio, da paisaxe e do ambiente*) da presente normativa e coas condicións e limitacións especiais que establecen os Artigos 42 a 44 (a.i.), e 104 da *LOUG*, que serán aplicables para os usos que para cada categoría de solo rústico veñen tipificados nos artigos 36 a 40 da devandita Lei, sen prexuízo das superiores limitacións que estableza a lexislación reguladora específica e as condicións particulares que se establecen na presente normativa. No caso de edificacións con uso de vivenda, serán de aplicación as condicións das *NHV*.

8.1.3.1. Condicións xerais das edificacións.

1. As condicións xerais das edificacións no solo rústico determínanse no artigo 42 da *LOUG*, coas seguintes limitacións complementarias:
 - As condicións específicas dos peches e valados nesta clase de solo establécense no punto B.3 do artigo 4.2.3 da presente normativa, atendendo especialmente nesta clase de solo as condicións tipolóxicas e paisaxísticas do apartado 5.4.16 que incidan na súa formalización e construción.
 - A respecto da posibilidade de realizar cerramentos e valados con material opaco de fábrica ata unha altura de 1,50 metros en parcelas edificadas, non se considerarán a estes efectos como “edificadas” aquelas parcelas que contén só con pequenas construcións complementarias de apoio as actividades propias do medio onde se sitúen: casetas, alboios, alpendres, etc, sendo nestes casos de aplicación a limitación xeral de altura dos peches opacos: 1 metro.
 - Segundo a determinación 4.8.8 das *DOT*, as actividades que se desenvolvan en solo rústico abasteceranse por medios propios, sempre que se obteña a autorización administrativa para a extracción da auga en condicións de sustentabilidade. Alí onde xa existen redes de abastecemento de auga, poderanse servir delas, tras autorización, cando non comprometan o abastecemento ás vivendas actuais.
2. As condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras determínanse no artigo 43 da *LOUG*, coas seguintes condicións ou limitacións complementarias:
 - Que o planeamento urbanístico teña previsto expresamente este uso no tipo de solo no que se pretenda construír.
 - Aos efectos das condicións esixibles para poder edificar (ademais das do artigo 43 da *LOUG*), se se xuntan na mesma parcela a edificación residencial e as agropecuarias, deberanse cumprir os máximos parámetros establecidos para ambos usos na *LOUG* (neste intre 4.000 m² de parcela mínima e 20 % ou 60 % -segundo o caso e o uso- de ocupación máxima, no que se inclúe o 5 % de

ocupación máxima para a edificación residencial, ou as que en cada momento se recollan nas modificacións posteriores da *LOUG*).

3. As condicións adicionais que deben cumprir outras actividades construtivas non residenciais determináanse no artigo 44 da *LOUG*, coas seguintes condicións ou limitacións complementarias:
 - As pequenas construcións situadas ao abeiro das condicións excepcionais citadas nese artigo, deberán cumprir as condicións básicas de procedemento, uso e autorización da edificación que se establecen no artigo 8.1.2.1 da presente normativa (con referencia ao punto 3 do artigo 4.3.10 da mesma).
 - Segundo a determinación 3.1.13 das DOT, as actividades de turismo rural admisibles en solo rústico especialmente protexido desenvolveranse en edificacións preexistentes de interese patrimonial ou etnográfico, sempre que sexa posible ou, en todo caso, rehabilitando as edificacións tradicionais existentes.
4. As condicións específicas para as edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico determináanse no artigo 40 da *LOUG*.
5. As obras de derrubamento e demolición das edificacións existentes nesta clase de solo seranlle de aplicación as condicións específicas determinadas no artigo 26 da *LOUG*.

8.1.4. DESENVOLVEMENTO POR PLANS ESPECIAIS.

1. Para o desenvolvemento das previsións do PXOM en Solo Rústico, a *LOUG* soamente contempla a redacción de Plans Especiais, compatibles coa regulación establecida neste solo.
2. Os obxectivos: preservación do medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais e os espazos produtivos; a protección e potenciación da paisaxe, os valores naturais e culturais, a conservación e mellora do medio rural, a protección das vías de comunicación e infraestruturas básicas do territorio, a súa execución e a dos sistemas xerais; a ordenación dunha área de concentración de actividades propias deste solo, a implantación de instalacións agrarias, entre outros posibles.
3. Independentemente das necesidades que se poidan producir por cuestións sobrevidas durante a vixencia do presente PXOM, detéctanse xa algunhas situacións nas que parece necesario propoñer xa dende o plan a redacción de planeamento especial, por tanto dentro do solo rústico o Plan Xeral delimita expresamente zonas para a redacción de Plans Especiais de Protección para a consecución dos obxectivos anteriormente indicados, e no Documento de Xestión (Anexo nº1) recollenanse as condicións que haberán de rexer eses Plans Especiais de Protección previstos polo Plan Xeral.
4. Os devanditos plans especiais deberán cumprir as determinacións do PXOM en Solo Rústico e as que xurdan por outros instrumentos de ordenación territorial.

8.1.4.1. Plan Especial de Infraestruturas do Campo dos Remedios (P.E.I.R.-01).

O fin deste plan é a reordenación da zona coñecida como campo dos Remedios para uso turístico de carácter rural e a protección dos elementos e espazos rurais de interese que se localicen dentro do ámbito delimitado.

Permítese a execución de dotacións de tipo equipamental ou turístico sen necesidade de aprobar o Plan Especial, contando en calquera caso coas autorizacións autonómicas que correspondan. No caso de pretender actuacións que impliquen unha superficie construída nova que supere a que realmente está materializada nestes intres no presente ámbito sería necesaria a aprobación do presente Plan Especial.

As condicións específicas de desenvolvemento e ordenación contéplanse na súa ficha de ordenación.

8.2. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN ORDINARIA (RPOR).

1. O solo rústico de protección ordinaria está constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.
2. Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave RPOR.



3. Nos terreos clasificados como solo rústico de protección ordinaria permitiranse os usos que se establecen no artigo 36 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

8.3. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN AGROPECUARIA (RPAG).

1. O solo rústico de protección agropecuaria está constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da *LOUG* e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal.
2. Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave (RPAG).
3. O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, preservar os terreos con posibilidades de desenvolver prioritariamente este uso, e permitiranse os usos que se establecen en concreto para esta protección no artigo 37 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

8.3.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- a) Por regra xeral nos terreos comprendidos na presente protección non se poderá erguer ningunha edificación que non sexa para uso exclusivo agrícola ou pecuario ou aquelas que se permiten no apartado anterior de usos. As edificacións de tipo auxiliar para usos agrícolas permítense cunha superficie máxima de 30 m². O resto das condicións¹⁰ da edificación serán as mesmas que se establecen nas condicións xerais do solo rústico para os distintos tipos de construcións admitidas.
- b) Permítese a construción de invernadoiros, parras e calquera outra infraestrutura deste carácter, sen outra limitación que a dimanante do propio aproveitamento dos recursos agrícolas da parcela.
- c) Prohíbese o ensanche do viario existente nestas áreas sempre que non veña obrigado polas propias explotacións agrarias ou se recolla así no presente PXOM.
- d) Prohíbese a apertura de novo viario, así coma os desmontes, escavacións e recheos que supoñan mingúa da superficie cultivable e calquera movemento de terra que altere, no seu caso, a rede de irrigación ou drenaxe dos terreos. A prohibición non contará se os movementos de terra responden a estudos e plans agrolóxicos levados a cabo pola administración competente.

8.4. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN FORESTAL (RPFO).

1. O solo rústico de protección forestal está constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor da *LOUG* ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considérase solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal e os montes públicos de utilidade pública.
2. Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave RPFO.
3. O réxime dos solos rústicos de protección forestal, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, preservar os terreos con posibilidades de desenvolver prioritariamente este uso, e permitiranse os usos que se establecen en concreto para esta protección no artigo 37 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

¹⁰ Exceptúanse da exixencia de separación (respecto doutras) das edificacións residenciais permitidas que se vaian a situar dentro dun perímetro de 50 m. arredor do límite exterior dos Núcleos de poboación.

8.4.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- a) No proceso de conservación, repoboación e regulación das masas forestais, prohíbese o uso de especies estrañas ao respectivo sector, que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada coa apertura de vías forestais, corta-lumes, cortas de árbores e semellantes estará suxeita a licenza e á tutela dos organismos competentes máis do Concello. Nas zonas de repoboación onde se advirte a rexeneración espontánea do bosque autóctono, os aproveitamentos forestais coidarán de non danar esa rexeneración.
- b) Os propietarios dos terreos deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións que fosen naturalmente susceptibles de acordo coas disposicións do organismo a que teña as competencias en materia forestal (neste intre a Consellería de Medio Rural).
- c) Quedan prohibidas as nivelacións dos terreos que modifiquen as características naturais do chan ou alteren a paisaxe.
- d) Co fin de garantir a mobilidade das especies faunísticas, os peches de predios seguirán a maneira tradicional de madeira ou pedra que non impidan a permeabilidade da fauna salvaxe.
- e) Nos terreos limítrofes con plantacións de viñedos non poderán plantarse especies forestais agresivas (como eucaliptos ou semellantes) a menos de 200 m. de ditas plantacións.

8.5. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DAS AUGAS (RPAC).

1. O solo rústico de protección das augas está constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes de correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de servidume. Así mesmo inclúiranse nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e ordenación do territorio.
2. Os ámbitos que abrangue esta protección aparecen delimitados nos planos de ordenación, establecéndose, como regra xeral, unhas bandas de clasificación exclusiva e protección de polo menos 25 m (que se vai incrementando ata os 100 en función da topografía da zona e a importancia e caudal do río ou regato) inmediatos ás canles por cadansúa marxe (e de polo menos 100 m. no caso dos tramos principais dos ríos Támega, Abedes, Marbán e no río que fai fronteira con Portugal), aínda que por razóns obvias de natureza e uso dos terreos se aplique tamén complementariamente a ordenanza que corresponda por razón das súas calidades como solo rústico produtivo ou a protexer por calquera outra circunstancia (natural, paisaxística, etc), considerando no resto do ámbito completo dos 100 m. de policía da Lei de Augas en solo rústico (agás polo tanto nos núcleos urbanos e rurais que se clasifican como tales) unha clasificación e protección compartidas entre a de Augas do presente artigo e a protección complementaria destas outras ordenanzas citadas de solo rústico superpostas e sumadas á de augas, tal e como permite a LOUG.
3. O réxime xeral do solo rústico de protección das augas, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora (LAE e LAG), ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico e o seu contorno, e permitíranse os usos que se establecen en concreto para esta protección no artigo 38 da LOUG, coas súas respectivas condicións de autorización.

8.5.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Co fin de garantir a mobilidade das especies faunísticas, os peches de predios seguirán a maneira tradicional de madeira ou pedra que non impidan a permeabilidade da fauna salvaxe.

O resto das normas de protección serán as contidas na citada LAE e na LAG.

8.6. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS (RPEN).

1. O solo rústico de protección de espazos naturais está constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da LCNG, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna, como as áreas delimitadas no Inventario de Espazos Naturais das NSP de Ourense e os espazos de interese medioambiental non declarados, como poidan ser os propostos pola REDE NATURA 2000 (ORN) e as súas posteriores correccións, como o DEVN e a Resolución do 30 de abril



de 2004, da Dirección Xeral de Conservación da Natureza (Diario Oficial de Galicia número 95, do 19 de maio), que dispón a publicación, no Diario Oficial de Galicia, da cartografía onde se recollen os límites dos 73 espazos naturais declarados zonas de especial protección dos valores naturais, e agora incluídos na lista de lugares de importancia comunitaria (LIC) da rexión bioxeográfica atlántica aprobada pola Decisión da Comisión de 7 de decembro de 2004 (DOCE L387 de 29/12/2004).

2. Igualmente terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio ou o planeamento urbanístico consideren necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.
3. Os espazos naturais sometidos a algún tipo de protección por teren sido obxecto de declaración nese senso, son os seguintes:
 - Río Támega, recollido coma lugar de importancia comunitaria (LIC) pola Rede Natura.
4. Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave (RPEN).
5. O réxime xeral do solo rústico de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido pola súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar estes espazos, e permitíranse os usos que se establecen no artigo 39 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

8.6.1. DETERMINACIÓNS XERAIS.

- a) Nos ámbitos desta clase e categoría de Solo Rústico que están delimitados como Sistemas Xerais de Espazos Libres e Zonas Verdes, a súa transformación para axeitarse ó uso público non poderá producir en ningún caso perdas dos seus valores naturais.
- b) A ordenación definitiva destes espazos, farase mercé á redacción do correspondente Plan Especial de Protección.
- c) En tanto non se realizan os mencionados Plans Especiais teranse en conta as seguintes directrices:
 - No ámbito de aplicación desta Norma non se autorizará ningunha clase de edificación, agás as que expresamente se autoricen polo presente P.X.O.M.
 - Nas zonas xeralmente utilizadas coma pastos do gando -haxa ou non vexetación arbórea ou arbustiva neles- permitirase a continuación dos ditos usos, sen ningunha cortapisa, sempre que non supoñan actuación construtiva.
 - Outro tanto cabe dicir dos aproveitamentos agrícolas; se os houber.
 - Nas zonas repoboadas con especies de folla perenne (basicamente, piñeiros) permítese a corta de árbores para o seu aproveitamento madeireiro, conforme as regras que para tal fin dispoña a Administración competente; pero impedirse o sistema de corta a matarrasa, por considerar que é social e economicamente prexudicial e, sobre todo, porque constitúe unha modificación violenta da paisaxe que tardou anos en se formar.
 - Permitirase (e mesmo se xulga que é importante pular por el), o uso lúdico do monte, aproveitando a rede de camiños e sendas existentes.
 - Mentres non se redacten os Plans Especiais de Protección, nas áreas incluídas coma espazo natural, ficará prohibida a apertura de novas vías e as existentes recentemente abertas deberán acondicionarse para minguar os impactos producidos por un uso abusivo das máquinas nas aperturas das caixas e tratamento dos cómaros. Igualmente, ficarán prohibidas todas as actividades que comporten extracción de áridos.
 - Permítese a instalación de áreas recreativas, pero sempre que non comporte a construción de edificacións (nas mesmas) que excedan das necesidades básicas de uso do espazo.
 - De todos os xeitos, e mentres non se acomete a realización dos correspondentes Plans Especiais, os proxectos de obras a desenvolver contarán co informe favorable da administración autonómica en materia de medio ambiente e, no seu caso, da competente no patrimonio histórico artístico.
 - Co fin de garantir a mobilidade das especies faunísticas, os peches de predios seguirán a maneira tradicional de madeira ou pedra que non impidan a permeabilidade da fauna salvaxe.

8.7. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS (RPIN).

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico necesarias para a protección das infraestruturas, delimitadas como tales por estar destinadas a localización de infraestruturas e as súas zonas de protección ou

servidume, ou axustarse ao disposto para a cualificación como tal no Art. 32.2.c) da *LOUG*. A estes efectos as liñas de delimitación ou afección indicadas nos planos son indicativas, debéndose medir na realidade “in situ” as distancias da lexislación aplicable en cada caso a partir da aresta exterior de explanación ou da referencia que aquela sinale.

2. O réxime xeral do Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos ocupados por infraestruturas e as súas zonas de afección, así como os que sexan necesarios para a implantación doutras novas que se prevexan no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, de acordo co réxime de usos que lles corresponde. A este respecto cómpre incluír dentro deste apartado os parques eólicos e os parques solares que se pretenden desenvolver neste territorio, ben pola aplicación do Plan Sectorial correspondente ou pola iniciativa municipal, comunal ou particular no caso dos parques solares.
3. Dada a natureza desta Categoría de Solo Rústico necesariamente asociado a Sistemas Xerais de Infraestruturas existentes, previstos no Plan Xeral ou que sexan necesarios en Plans e Programas municipais ou supramunicipais, se se considera que non procede a súa delimitación expresa por vir esta establecida pola lexislación sectorial que regule a infraestrutura.
4. O réxime dos usos, sen prexuízo do establecido pola súa lexislación reguladora, será o que se establece en concreto para esta protección no artigo 37 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

8.8. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA (RPPX).

1. O solo rústico de protección de interese paisaxístico propiamente dito está constituído polos terreos que conforman os espazos fluviais principais asociados a vexetación autóctona singular, de indubidable riqueza morfolóxica e conformadores dun espazo unitario e paisaxísticamente característico que configura algunhas das imaxes máis xenuínas e características de Verín. Esta protección refírese á percepción en si mesma dos tipos así definidos, así como da percepción que se poida ter dende outros espazos cara eles.
2. Estas zonas están delimitadas e identificadas coa clave RPPX.
3. O réxime dos usos, sen prexuízo do establecido pola súa lexislación reguladora, será o que se establece en concreto para esta protección no artigo 38 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

8.8.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- a) Nas estradas nas que se dean as circunstancias definidas no apartado anterior, as edificacións que se autoricen exteriores aos núcleos deberán situarse de xeito que non limiten o campo visual de contemplación das belezaas naturais, nin rompan a harmonía da paisaxe ou desfiguren a súa perspectiva propia.
- b) Ficaré prohibida nas áreas de protección paisaxística, a colocación de calquera tipo de publicidade estática, agás os indicadores colocados pola Administración para información dos usuarios das estradas, que deberán instalarse tendo en conta o disposto na presente normativa.
- c) Ficarán prohibidas tamén as accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas, sempre que vaian a desvirtuar os valores paisaxísticos que se están a protexer.

8.9. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (RPPC).

Inclúense dentro deste tipo de solo, exclusivamente os ámbitos de protección integral dos xacementos arqueolóxicos que se sitúan fóra dos núcleos urbanos ou rurais ou dos ámbitos de solo urbanizable (nesta última clase de solo só cando nas condicións de desenvolvemento do Sector se obriga ao acondicionamento desta zona como espazo libre, como no caso do Plan Sectorial de Tamagos), e que pola súa importancia, entidade ou características precisan dunha regulación máis específica que deriva na necesidade da súa protección integral, e en todos estes casos esta clasificación é exclusiva, sen superposición con outra/s ordenanza/s de solo rústico.

As regulacións da presente ordenanza serán en todo caso complementadas polas condicións que establece a regulación do Catálogo de bens culturais e arqueolóxicos do presente PXOM, abondando nas cuestións



específicas do modelo territorial do solo rústico e nas compatibilidades de usos e posibilidades de actuación sobre o ámbito da ordenanza.

O réxime xeral deste tipo de solo, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora en materia de Patrimonio e do Catálogo do presente PXOM, ten por obxecto preservar os elementos seleccionados do Patrimonio Cultural e o seu contorno, e permitiranse os usos que se establecen en concreto para esta protección no artigo 38 da *LOUG*, coas súas respectivas condicións de autorización.

Por indicación expresa do Informe de Patrimonio establécense as seguintes limitacións complementarias:

- Entre os usos permitidos por licenza municipal non se admitirá a práctica de deportes organizados así como todos os usos construtivos ou que impliquen movementos de terra.
- Dentro dos usos autorizables pola comunidade autónoma unicamente poderán admitirse as rehabilitacións dedicadas a turismo rural, así como os peches ou valados coas condicións que estableza a Consellería competente en materia de Cultura.
- Por outra banda, dentro dos usos autorizables pola comunidade autónoma deberán engadirse aqueles relacionados coa conservación, investigación e posta en valor dos xacementos arqueolóxicos aínda que leven aparelados movementos de terra (escavacións arqueolóxicas) ou a instalación de equipamentos culturais (infraestruturas, informacións, servizos, ...). En calquera caso, para dar cumprimento ao artigo 54 da Lei 8/1995 de PCG, calquera actuación nestes ámbitos protexidos deberá estar sometida a autorización preceptiva da Consellería de Cultura.

TITULO IX: NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE.

9.1. DISPOSICIÓN XERAIS.

1. O solo urbanizable é aquel que o PXOM determina como acaído para a súa incorporación ao proceso de urbanización dentro dos prazos indicados e se someterá o réxime establecido na lexislación urbanística de aplicación. A estes efectos diferéncianse dúas categorías:
 - Solo Urbanizable Delimitado (SUD), ou inmediato, que é o comprendido en sectores que teñen establecidos no PXOM os prazos de execución e as condicións da súa transformación.
 - Solo Urbanizable Non Delimitado (SUND), ou diferido, que sería o integrado polos demais terreos do solo urbanizable así clasificado.
2. Para que a súa incorporación se produza é obrigado aprobar previamente o planeamento de desenvolvemento, isto é, o Plan Parcial (ou o Plan de Sectorización, no caso do solo urbanizable non delimitado) que terá que desenvolver as condicións que se fixen para cada tipo ou sector no presente PXOM. Os Sectores que xa teñan un planeamento en redacción ou xa aprobado á entrada en vigor do PXOM, regularanse segundo o indicado no capítulo 3.4 da normativa (onde se sinalan as condicións en que poderán ser incorporados), e o resto de Sectores quedarán remitidos aos respectivos Plans.
3. Nos ámbitos de solo urbanizable que estean no contorno de protección de bens catalogados a ordenación deberá tender á conservación dos valores tradicionais, ao establecemento de condicións coherentes coa súa protección e a impedir toda aquela actuación que impida ou menoscabe a apreciación do ben dentro do seu contorno.
4. Os Plans Parciais ou Plans de Sectorización que afecten a elementos recollidos no catálogo ou aos seus contornos de protección, deberán contar coa autorización previa da Consellería de Cultura.

9.2. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

1. As condicións particulares do réxime e condicións de desenvolvemento de cada Sector de Planeamento Remitido son as sinaladas no Documento de Xestión, na súa ficha específica, que regula os aspectos determinantes para o seu desenvolvemento, que se complementarán no seu caso coas determinacións ou condicionantes que a maiores poida establecer o Informe de Sostibilidade Ambiental.
2. As determinacións sinaladas en cada ficha para os diferentes Sectores 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 3.2.2.2), 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.

9.2.1. DETERMINACIÓNS XERAIS PARA TODO O SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

1. Este solo será desenvolvido mercé á obrigada redacción, aprobación e execución de plans parciais e posteriores proxectos de urbanización nos prazos indicados na súa correspondente ficha, e atendendo no seu caso ao resto de prazos e condicións xerais establecidas no art. 3.2.1.
2. Os Plans Parciais que desenvolvan áreas de solo urbanizable que o PXOM cualifica como tales, conterán as determinacións que dimanan da lexislación urbanística vixente. Cando menos conterán as seguintes determinacións (que se complementarán coas establecidas individualizadamente para os distintos usos globais que nesta normativa se diferencian nos artigos seguintes):
 - 1) **Determinación da área de planeamento** que abrangue o Plan Parcial.
 - 2) **Tipoloxías e Ordenanzas de referencia.** O Plan Parcial establecerá as correspondentes tipoloxías edificatorias permitidas no seu ámbito, en función do que especifique a correspondente ficha pormenorizada do PXOM (que poderá establecer Ordenanzas de referencia, de aplicación obrigada nos correspondentes Plans, salvo que se xustifique cumpridamente o axuste dos parámetros ou condicións desas Ordenanzas de referencia). En calquera caso respectaranse escrupulosamente as condicións xerais tipolóxicas da presente Normativa.
 - 3) **Delimitación das zonas** en que se divide a área planeada e fixación das unidades de execución, no seu caso, que se vexan necesarias.



4) Infraestruturas.

4.1. De comunicación. O Plan Parcial amais de prever e garantir o enlace do sector co S.X. de Comunicacións, establecerá e deseñará a rede de comunicacións interna, coa sinalización de aliñamentos e rasantes.

A sección transversal do viario debe responder á maior ou menor previsión de edificación prevista sobre das marxes del, así coma dos usos que para esas beiras se autoricen ou prevexan. Con carácter xeral a sección mínima entre aliñamentos non debe ser inferior a 1,5 veces a altura máxima da edificación sen que baixe, en ningún caso de a 10 metros. Poderanse prever viarios peonís que, en ningún caso terán menos de 4 m. de ancho.

4.2. Características e trazado das galerías e redes de servizos. Todas as redes de servizos deberán decorrer preferentemente baixo terra, aproveitando para isto un foxo graduado, de xeito que será máis doada calquera reparación de avarías.

O Plan Parcial, atendendo ás condicións de urbanización do presente PXOM, fixará as condicións de cálculo a ter en conta polo(s) proxecto(s) de urbanización para as distintas redes de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, alumado, rede telefónica, etc. En concreto, o Plan Parcial deberá garantir:

- 1) Subministración de auga para a poboación prevista dun mínimo de 250 litros/habitante/día, en condicións de óptima potabilidade.
- 2) Subministración de enerxía eléctrica por enriba dos 30 vatios de potencia por m² de terreo ordenado ou 60 w por cada m² construíble.

5) A **avaliación** que se terá que conter no Plan Parcial desagregará os conceptos seguintes:

- Movemento de terras.
- Afirmado de viario e encintado de beirarrúas.
- Estruturas.
- Sinalización.
- Saneamento e pluviais. Depuración (no seu caso).
- Abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios.
- Rede enerxía eléctrica.
- Alumado público.
- Rede de Telefonía.
- Rede de gas (no seu caso).
- Xardinería.
- Mobiliario urbano.
- Construcións dotacionais se é o caso.
- Indemnizacións, se proceden, polas expropiacións necesarias para as conexións cos sistemas xerais.

6) **Plan de Etapas.** O Plan Parcial deberá contar cun Plan de Etapas no que se especifique o desenvolvemento no tempo das súas determinacións. Deberá incluír a nidia fixación dos prazos nos que haberán de se cumprir as obrigas de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización, así como o de solicitar licenza de edificación, unha vez adquirido o dereito ao aproveitamento urbanístico.

7) **Determinación do sistema de actuación.**

8) **Planimetría.** Tanto os Planos de Información coma os de Ordenación deberanse elaborar a unha escala mínima de 1: 1.000.

Os planos de Información recollerán con claridade todo o relativo ao medio físico no que se vaian desenvolver, así como a realidade catastral, os valores medioambientais e paisaxístico e o patrimonio cultural, no seu caso.

Os planos de proxecto conterán como mínimo:

- Delimitación.
- Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espazos libres, dotacións, etc.
- Rede viaria, coa sinalización de aliñamento e rasantes e conexións co S.X. de comunicacións.



- Redes de servizos.
- Delimitación, se ha lugar, de Unidades de Execución ou polígonos.
- Plan de Etapas.

9) **Aproveitamento.** Establecerase pormenorizadamente para cada un dos sectores na ficha correspondente. O aproveitamento tipo do sector, calcularase conforme ao disposto no artigo 114 da LOUG, isto é: dividindo o aproveitamento lucrativo total de cada ámbito, expresado en metros cadrados construíbles do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os Sistemas Xerais pertencentes ou adscritos a cadansúa área de reparto, e excluíndo os terreos que se manteñan afectados a dotacións públicas existentes no momento de aprobación do PXOM, e xustificarase o seu axeitamento ao máximo especificado na ficha do sector.

10) **Medidas protectoras do Medio Ambiente e a paisaxe.** Nas zonas de bordo dos sectores en contacto con Solo rústico de especial protección (sobre todo o de interese paisaxístico), deberán establecerse as medidas correctoras específicas necesarias para evitar os impactos de calquera tipo que poidan desvirtuar as características deses espazos, mediante barreiras vexetais ou un especial coidado no deseño urbanístico e nas condicións de implantación das obras e usos previstos.

9.2.2. DETERMINACIÓNS COMPLEMENTARIAS PARA O USO INDUSTRIAL.

1. O establecido no presente artigo será de aplicación complementaria (a respecto das condicións especificadas con carácter xeral para tódolos usos en apartados anteriores) nos ámbitos de solo urbanizable delimitado industrial como guía de referencia para os Plans Parciais, así como cando se pretendan completar as súas determinacións unha vez redactados ou en función de réximes transitorios establecidos pola lexislación urbanística aplicable (no seu caso).

2. A Ordenanza de referencia para este uso é a seguinte: Ordenanza 4 de edificación industrial (EI).

3. As determinacións complementarias dos Plans Parciais serán as seguintes:

1) **Usos.** Para as Áreas de Solo Urbanizable de carácter industrial serán de aplicación os usos recollidos na Ordenanza de referencia establecida.

2) **Reservas mínimas.** Establécense con carácter xeral os módulos mínimos recollidos no punto 2 do artigo 47 da LOUG para este uso, pero na ficha correspondente poderanse aumentar eses mínimos.

3) Infraestruturas.

3.1. De comunicación.

A sección mínima entre aliñamentos non debe ser inferior a 2 veces a altura máxima da edificación sen que baixe, en ningún caso de 14 metros. Poderanse prever viarios peonís que, en ningún caso terán menos de 4 m. de ancho.

3.2. Características e trazado das galerías e redes.

O Plan Parcial deberá garantir:

- 1) Subministración de auga para os usos previstos dun mínimo de 1,5 l/seg e Ha. de superficie bruta, en condicións de aceptable potabilidade.
- 2) Rede de sumidoiros, condicións técnicas e localización para depuradora de residuos líquidos, con características axeitadas para a evacuación dos efluentes en condicións de salubridade suficiente para a súa reincorporación ao medio ambiente ou ás redes xerais de saneamento (neste caso só para pequenos volumes de vertido) complementándose, se fose preciso, con medidas de recollida de residuos industriais perigosos con destino a plantas especiais de tratamento.

4) Condicións da edificación:

- Permítese a construción de sotos e semisotos. Para a condición de semisoto o límite establecido é de que non supere a altura sobre da rasante en 1 m.
- As edificacións terán unha altura máxima de 8 m. (2 plantas) só superables por elementos necesarios para o proceso produtivo.
- Non se poderá ocupar máis do 70 % da parcela edificable, e en calquera caso, non se poderá superar unha ocupación pola edificación superior os 2/3 da superficie total do Sector.



5) **Medidas protectoras do Medio Ambiente e a paisaxe.** O Plan Parcial fixará con claridade que tipo de industrias serán as que se permita instalar no Sector e tódalas medidas a esixirlles a aquelas que supoñan perigo de deterioro do medio ambiente, con estrita suxeición ao disposto no *DAIA*.

9.2.3. DETERMINACIÓNS COMPLEMENTARIAS PARA O USO RESIDENCIAL E HOTELEIRO.

1. O establecido no presente artigo será de aplicación complementaria (a respecto das condicións especificadas con carácter xeral para tódolos usos en apartados anteriores) nos ámbitos de solo urbanizable delimitado residencial como guía de referencia para os Plans Parciais, así como cando se pretendan completar as súas determinacións unha vez redactados ou en función de réximes transitorios establecidos pola lexislación urbanística aplicable (no seu caso).

2. As Ordenanzas de referencia para este uso indicaranse para cada sector na súa correspondente Ficha.

3. As determinacións complementarias dos Plans Parciais serán as seguintes:

- 1) **Usos.** Nas Áreas de Solo Urbanizable delimitado de carácter residencial serán de aplicación os usos recollidos nas Ordenanzas de referencia establecidas para cada sector.

Nos sectores de uso residencial deberá reservarse o solo necesario para situar polo menos o 30% da edificabilidade residencial total do sector dedicada a vivenda suxeita a algún réxime de protección (en calquera caso indícase o parámetro concreto aplicable en cada ficha de sector).

Nos sectores con usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan maioritarios, establececese ao abeiro da *LC/G* 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.

- 2) **Reservas mínimas.** Estableceranse de xeito pormenorizado para cada un dos sectores na ficha correspondente.

Ademais establécese unha nova cesión de solo para vivenda pública, segundo o art. 47.10 da *LOUG* refundida: Os plans establecerán naqueles sectores de solo urbanizable para os que se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan os predominantes, unha reserva de solo co carácter de dotación autonómica para construción de vivendas de promoción e titularidade pública en contía de 2,5 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

3) **Condicións da edificación:**

- Permítese a construción de sotos e semisotos e a utilización como habitable do espazo baixo cuberta, todo iso nas condicións xerais establecidas na presente Normativa.
- As construcións cumprirán coas normas tipolóxicas establecidas na presente Normativa.
- As edificacións dedicadas a vivenda non poderán acaroarse en número superior a catro portais e/ou vintecatro vivendas. Non se autorizarán edificios de vivendas acaroados con menos de cinco metros de fronte cada un.

9.2.4. DETERMINACIÓNS COMPLEMENTARIAS PARA O USO DOTACIONAL.

1. O establecido no presente artigo será de aplicación complementaria (a respecto das condicións especificadas con carácter xeral para tódolos usos en apartados anteriores) nos ámbitos de solo urbanizable delimitado dotacional como guía de referencia para os Plans Parciais, así como cando se pretendan completar as súas determinacións unha vez redactados ou en función de réximes transitorios establecidos pola lexislación urbanística aplicable (no seu caso).

2. As Ordenanzas de referencia para este uso indicaranse para cada sector na súa correspondente Ficha.

3. As determinacións complementarias dos Plans Parciais serán as seguintes:

- 1) **Usos.** Nas Áreas de Solo Urbanizable delimitado de carácter dotacional serán de aplicación os usos recollidos nas Ordenanzas de referencia establecidas para cada sector.

- 2) **Reservas mínimas.** Estableceranse de xeito pormenorizado para cada un dos sectores na ficha correspondente.

3) **Condicións da edificación:**

- As edificacións dotacionais regularanse polas ordenanzas correspondentes de sistemas xerais ou locais. O resto das edificacións doutros usos regularanse pola ordenanza máis asimilable por tipoloxía de entre as contempladas na presente normativa.



- Permítese a construción de sotos e semisotos e a utilización como habitable do espazo baixo cuberta, todo iso nas condicións xerais establecidas na presente Normativa.
- As construcións cumprirán coas normas tipolóxicas establecidas na presente Normativa.

9.3. SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

Como paso previo ao desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado, deberanse redactar os correspondentes Plans de Sectorización (en diante PS), que deberán establecer as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a súa transformación (usos pormenorizados, edificabilidade, tipoloxías edificatorias, dotacións, equipamentos, conexión cos sistemas xerais existentes, trazados das redes fundamentais de infraestruturas e servizos, adscrición de sistemas xerais, prazos para o seu desenvolvemento, etc.) e deberá incorporar tamén as determinacións e documentación correspondentes a un Plan Parcial, tal e como sinala o artigo 66.3 d) da LOUG.

9.3.1. CRITERIOS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

No que se refire ás condicións específicas de prioridade que deberán cumprir os primeiros sectores que se pretendan desenvolver nesta clase de solo, establécense unhas condicións mínimas que haberán de darse antes de proceder ao desenvolvemento de Plans de Sectorización, en función dos usos globais previstos, coa salvedade de que no caso de que se trate dunha actuación pública co obxectivo de promover solo empresarial, facilitar o acceso á vivenda ou a promoción de vivenda protexida non se establecen limitacións ou condicións específicas de prioridade. As limitacións para os restantes casos son as seguintes.

1. Para o desenvolvemento de Plans de Sectorización excluídos das salvedades anteriores que contemplen usos residenciais ou hoteleiros respecto de máis do 50 % do aproveitamento total do sector a delimitar, as condicións mínimas que haberán de darse son as seguintes:
 - No caso dos sectores situados no contorno dos núcleos urbanos deberanse ter aprobado polo menos o 50% (en superficie) do solo urbano non consolidado e o 40% (en superficie) do solo urbanizable delimitado (SUD) do PXOM nese núcleo (agás que teña pasado máis dun cuadrienio completo –dende o prazo do ámbito mais retrasado, contando que se deban iniciar por orde segundo o cuadrienio establecido para cada un na súa ficha para o inicio do seu desenvolvemento- para a parte ou proporción deses outros ámbitos que deban desenvolverse previamente sen terse aprobado os correspondentes Plans neses ámbitos, pois neste caso poderá obviarse esta condición).
 - Os sectores a desenvolver deberán ter algunha superficie de contacto coa delimitación dalgún dos núcleos que estean situados nesa zona ou con algún dos sectores de solo urbanizable delimitado polo PXOM.
2. Para o desenvolvemento de Plans de Sectorización excluídos das salvedades anteriores que contemplen usos industriais, terciarios ou comerciais respecto de máis do 50 % do aproveitamento total do sector a delimitar, as condicións mínimas que haberán de darse son as seguintes:
 - Deberanse ter solicitadas en firme, polo menos, o 50% da superficie de parcelas previstas para estes usos por parte de empresas que desenvolvan ou pretendan desenvolver as súas actividades nesta zona.
 - Deberanse ter aprobado polo menos algún dos sectores de solo urbanizable delimitado para ese uso polo PXOM nesa zona, agás que teña pasado máis dun cuadrienio dende o seu prazo de inicio de desenvolvemento establecido polo PXOM sen terse aprobado o correspondente Plan, pois neste caso poderá obviarse esta condición.

9.3.2. CRITERIOS PARA A DELIMITACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

No que se refire concretamente ás condicións que se establecen a priori para a delimitación de sectores nos PS establécense os seguintes:

1. A delimitación do sector/es deberá atender principalmente á súa viabilidade técnico-económica e de integración no medio no que se vai a inserir.
2. Os sectores delimitaranse atendendo á estrutura física e parcelaria do territorio, abrangendo parcelas completas e seguindo a ser posible elementos básicos estruturantes do territorio (viario, ríos ou regatos)



infraestruturas existentes, zonas topográficas diferenciadas, etc.) ou do planeamento (límites de clasificación do solo, dotacións, sistemas xerais, etc.).

3. A superficie mínima de cada sector será de 20.000 m².
4. Dentro da delimitación deberán incluírse os terreos necesarios para a súa conexión cos sistemas xerais ou estruturantes existentes (viario e todas as redes xerais de servizos urbanísticos).

En caso necesario, poderanse incluír dentro da delimitación dos sectores terreos previstos no planeamento superior para sistemas xerais, ou ben adscribir o sector parte dos sistemas xerais situados en zonas próximas (en ambos casos sempre que os S.X. citados non estivesen xa adscritos a outros sectores, áreas de reparto ou polígonos pendentes de desenrolo), garantindo que esa adscrición non impida que o sector poida ser viable economicamente.

9.3.3. DOCUMENTACIÓN, CRITERIOS E DETERMINACIÓNS BÁSICAS DE ORDENACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

1. Os PS deberán conter as determinacións establecidas no art. 66 da *LOUG*, coas seguintes aclaracións:

- a) **USOS:** Os PS deberán determinar para cada sector os usos pormiudados, así como os usos permitidos e/ou prohibidos en función das súas condicións concretas e do uso global asignado. Nos sectores de uso residencial con edificabilidade máxima superior a 0,2 m²/m² deberá reservarse o solo necesario para situar o 40% da edificabilidade residencial total do sector dedicada a vivenda suxeita a algún réxime de protección. Nos sectores con usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan maioritarios, establececese ao abeiro da *LCIG* 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.
- b) **EDIFICABILIDADE:** se o PXOM non a determina na súa ficha, o PS a establecerá para cada sector, en función das cargas e dotacións previstas, das condicións do seu contorno, etc, atendendo ás seguintes limitacións:
 - A edificabilidade máxima para sectores de uso global residencial ou terciario será de 0,30 m²/m², sen superar as 15 vivendas/Ha.
 - A edificabilidade máxima para sectores de uso global industrial será de 0,6 m²/m².
- c) **TIPOLOXÍAS EDIFICADORAS:** deberánse definir as tipoloxías que se permiten, en función dos obxectivos que se pretenden en cada sector, da integración da actuación no seu contorno e das medidas e obxectivos que se establecen a este respecto no modelo territorial do PXOM.

A respecto da ocupación do solo pola edificación, establécense as seguintes limitacións:

- No solo de uso global residencial e terciario non se poderá superar o 30 % de ocupación total das edificacións sobre a superficie do sector.
 - No solo de uso global industrial non se poderá superar o 50 % de ocupación total das edificacións sobre a superficie do sector.
- d) **SISTEMAS XERAIS DE INFRAESTRUTURAS:** Deberanse definir para cada sector, así como as conexións necesarias coas infraestruturas xerais existentes en condicións axeitadas para o uso demandado, previndo incluso o reforzo ou ampliación desas infraestruturas xerais se fose preciso para a nova demanda global.
 - e) **RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONAIS:** Segundo o art. 66.3 c) da *LOUG* haberá dous tipos de reserva:
 - 1) Dotacións de carácter xeral, cos límites mínimos establecidos no punto 1 do artigo 47 da *LOUG*.
 - 2) Dotacións de carácter local, cos límites mínimos establecidos no punto 2 do artigo 47 da *LOUG*.
 - f) **OUTRAS RESERVAS:** O PXOM pode incluír ou adscribir a maiores destas reservas mínimas do apartado anterior, outras reservas, que poden ser superiores ás que especifica a *LOUG* como cesión de Sistemas Xerais no solo urbanizable (neste caso subsumiranse ou consideraranse incluídas nesta cesión as que a *LOUG* establece como mínimas en función da edificabilidade residencial prevista, é dicir, que esta cesión imposta polo PXOM non se sumaría ás que a *LOUG* establece para os sistemas xerais).

Ademais establécense unha nova cesión de solo para vivenda pública, segundo o art. 47.10 da *LOUG* refundida: Os plans establecerán naqueles sectores de solo urbanizable para os que se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan os predominantes, unha reserva de solo co carácter de dotación autonómica para construción de vivendas de promoción e titularidade pública en contía de 2,5 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

- g) **PRAZOS DE DESENVOLVEMENTO:** Con carácter xeral aplicaranse os establecidos no art. 3.2.1.

h) Deberán incluír tamén todas as determinacións correspondentes aos Plans Parciais, segundo o especificado no Capítulo 9.2 da presente *Normativa Urbanística*, nos artigos 64 e 65 da *LOUG* e nos Regulamentos desta que se poidan aprobar no futuro, aplicándose mentres tanto subsidiariamente as condicións especificadas no *RP* estatal vixente, cumpríndose en calquera caso as limitacións e restricións especificadas para o solo urbanizable non delimitado recollidas no presente Capítulo 9.3.

2. A súa documentación mínima será a establecida no art. 67 da *LOUG*, coas seguintes aclaracións:

- Memoria xustificativa, que contará cunha memoria informativa do estado actual da zona.
- Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico –ESAITP- (agás que o PS ou o PXOM fosen sometidos a avaliación ambiental estratéxica, pois nestes casos non será necesario).
- Estudo económico que conterá unha avaliación aproximada dos custos de execución das redes locais e as xerais de infraestruturas e servizos indicadas no apartado d) anterior, así como as contribucións territoriais para a disposición dos terreos necesarios para a execución desas redes e conexións xerais.
- Planos de información do estado actual da zona e o seu contorno próximo, co ámbito preciso en función da preservación de valores existentes e o ámbito de influencia das actuacións previstas. Incluírase en calquera caso un plano parcelario de todo o ámbito a sectorizar.
- Planos de ordenación nos que se especifique a delimitación do sector, as citadas redes xerais de infraestruturas e as súas conexións cos sistemas xerais existentes ou previstos polo PXOM, especificando as que corresponderán a efectos da súa execución e xestión a cada sector delimitado.

9.3.4. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS E DETERMINACIÓNS A RESPECTO DA INTEGRACIÓN DOS SECTORES NO SEU CONTORNO.

1. Os PS deberán analizar, de xeito pormenorizado, os efectos derivados da implantación dos sectores que se delimiten sobre o seu contorno e as medidas correctoras que sexan precisas.

2. A tal efecto, segundo o indicado no artigo anterior, redactarase un ESAITP (un ISA en caso de sometemento a avaliación ambiental estratéxica do PS, salvo que se determine pola CMATI a súa innecesariedade), que deberá analizar e ponderar os posibles efectos da execución das actuacións previstas sobre os recursos naturais, o medio físico e os asentamentos poboacionais existentes, que deberá prever en caso necesario a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os posibles impactos (ou para preservar os valores significativos do seu contorno, principalmente nos núcleos rurais e no solo rústico), valorar a adecuación das infraestruturas e servizos precisos para garantir esas actuacións necesarias nas axeitadas condicións de calidade e sostibilidade ambiental, así como a coherencia global cos obxectivos do PXOM a respecto do medio rural e os concretos de protección do dominio público natural. No seu defecto, cando o PXOM xa se ten avaliado co procedemento completo da *LAAE* non será necesario redactar un ESAITP, pero se deberán incorporar como determinacións obrigadas do plan as medidas correctoras de todo tipo (xeral e particular) que determine o citado proceso de avaliación para cada un dos ámbitos de solo urbanizable, que se concretarán principalmente no ISA do presente PXOM.

3. Con carácter xeral, nas zonas de bordo dos sectores en contacto con Solo rústico de especial protección (sobre todo o de interese paisaxístico ou de espazos naturais), deberán establecerse as medidas correctoras específicas necesarias para evitar os impactos de calquera tipo que poidan desvirtuar as características deses espazos, mediante barreiras vexetais ou un especial coidado no deseño urbanístico e nas condicións de implantación das obras e usos previstos.



TITULO X: CATALOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO.

10.1.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 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 PXOM, a seguinte:

- Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995, de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Lei 3/1996, de 10 de maio, de Protección dos Camiños de Santiago.
- 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 199/97 do 10 de xullo, da Xunta de Galicia, que rexe a actividade arqueolóxica na C.A. de Galicia.
- Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia.
- Decreto 67/2007, do 22 de marzo, polo que se regula o Catálogo Galego de árbores Senlleiras.

Calquera intervención que afecte a un elemento recollido no Catálogo do PXOM ou no seu contorno de protección estará supeditada á autorización por parte da Consellería de Cultura, con independencia do grao de protección asignado ao elemento, consonte aos arts. 37, 52 e 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

10.2.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 "canastos" de máis de 100 anos de antigüidade.
- 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.

A maiores as N.C.S. da Provincia de Ourense estableceron protección especial coma integrantes do Patrimonio Histórico-Artístico aos seguintes elementos:



ARQUEOLOXÍA

CASTREXO:

- Castro da baixada de S. Jose (Cabreiroá)
- Castro da Igrexa dos Mouros ou Bouzadoiro (Cabreiroá).

ARTE

ARQUITECTURA RELIXIOSA

- Igrexa de S. Pedro (Queizas)
- Igrexa de Sta. María (Verín)
- Igrexa de Sta. María (Ábedes)
- Igrexa de Sta. María (Feces de Abaixo)
- Igrexa de Sta. María (Mandín)
- Igrexa de S. Fiz (Pazos)
- Convento de Mercedarios – Igrexa de S. Mamede (Verín).
- Santuario Mariano (Vilarmador do Val).
- Capela (Abedes)
- Igrexa de S. Salvador (Ábedes)
- Igrexa (Feces de Cima)
- Igrexa de Sta. María (Tamagos)
- Igrexa de Sta. María (Tamagelos)
- Igrexa de Sta. María (Tintores)
- Capela de San Lázaro (Verín)
- Igrexa de Santiago (Verín).
- Igrexa de S. Bartolomeu (Queirugas)
- Igrexa de Sta. María (Rasela)
- Igrexa de S. Martiño (Mourazos)

Ademais temos o Catálogo do PXOM de 1998, que (aínda que suspendido polos tribunais) contempla bastantes máis elementos:

- Reitoral de Verín
- Sta María a Maior
- Igrexa da Merced
- Capela de San Lázaro
- Cruceiro na estrada Verín-Portugal
- Casa en rúa Maior 1 e 3 Verín
- Casas en García Barbón, Verín
- Casa nº 26 en rúa Maior, Verín
- Casa con escudo en rúa Maior, Verín
- Casa do asistente
- Casa nº 25, rúa Maior
- Casa con escudo, rúa Maior
- Casa Toubes, rúa Luis Espada
- Casa nº 12, rúa Luis Espada
- Casa nº 11, rúa Luis Espada
- Casa nº 53, rúa Luis Espada
- Casa nº 28, rúa Luis Espada



- Casa del Perú, estrada de Portugal
- Casa dos Acevedo en García Barbón
- Reitoral de Cabreiroá
- Igrexa parroquial de S. Salvador en Cabreiroá
- Tempete de Cabreiroá en Cabreiroá
- Baldeairo de Cabreiroá
- Casa e cruceiro de Vilarmajor
- Igrexa parroquial de Vilarmajor
- Casa en Vilarmajor
- Cruceiro en Vilarmajor
- Santuario Mariano
- Igrexa parroquial de S. Salvador en Caldeliñas
- Reitoral en Queirugas
- Igrexa parroquial de Queirugas
- Casa reitoral de Pazos
- Igrexa parroquial de Pazos
- Cruceiro en Pazos
- Casa con escudo en Pazos
- Capela de S. Gregorio en Pazos
- Cruceiro en Pazos
- Igrexa parroquial de Tintores
- Capela de Sta María en Vilela
- Cruceiro en Vilela
- Igrexa parroquial en Feces de Cima.
- Muíño de aceite en Feces de Cima.
- Igrexa parroquial en Mourazos
- Igrexa parroquial en Mandín
- Peto de S. Miguel e Virxe do Rosario.
- Igrexa parroquial da Rasela
- Casa reitoral de Ábedes.
- Igrexa parroquial de Ábedes.
- Capela en Ábedes
- Capela de S. Antón en Ábedes.
- Igrexa parroquial de Tamaguelos
- Cruceiro Tamaguelos
- Casa dos Sete Frades
- Peto de animas de Tamaguelos
- Muíño de aceite de Tamaguelos
- Castro da baixada de San Xosé
- Castro de igrexa dos Mouros ou Bouzadoiro
- Casa parroquial de Queizas
- Igrexa parroquial de Queizas
- Reitoral de Tamagos
- Igrexa parroquial de Tamagos
- Casa de Granxiña en Tamagos
- Cruceiro en Tamagos
- Igrexa parroquial de Feces de Abaixo



- Casa dos Panchos en Feces de Abaixo
- Casa dos Castellanos en Feces de Abaixo
- Casa reitoral de Tamaguelos

Coma se pode observar, a listaxe é claramente insuficiente e nalgúns casos errado. Por tanto o Catálogo do presente PXOM inclúe unha listaxe máis completa de elementos catalogados, que se contén no anexo ao presente documento, diferenciando os que deben ser obxecto de protección integral, estrutural ou ambiental.

10.3. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

O catálogo do plan xeral recollerá a clasificación que a *Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia* (en diante *LPCG*) define no seu réxime de protección e conservación dos bens inventariados -artigo 24.2- establecendo tres 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 pola disposición adicional segunda da lei.

2. BENS CATALOGADOS: aqueles que sen chegar a ser declarados de interese cultural, posúan especial singularidade. (art17.1 *LPCG*). Estes bens integran o catálogo do patrimonio cultural de Galicia que debe ser xestionado pola Consellería de Cultura (art. 17.3 *LPCG*).

3. BENS INVENTARIADOS: aqueles que, sen estaren incluídos entre os anteriores, merezan ser conservados e se inclúan no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia. Estes bens gozarán dunha protección baseada en evitar a súa desaparición e estarán baixo a responsabilidade dos concellos e da Consellería de Cultura. (art.54 *LPCG*). En virtude do disposto na Disposición adicional segunda da Lei 8/1995, todos os elementos incluídos nos catálogos de calquera figura de planeamento fan parte do Inventario Xeral de Galicia, na definición que del dá a Lei 8/1995 de 30 de outubro.

O inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia o conforman os bens declarados de interese cultural (BIC), os bens Catalogados e os bens Inventariados.

10.4. CONDICIÓNS XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO E AS ACTUACIÓNS A REALIZAR NOS ELEMENTOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCIÓN.

O criterio empregado para a elaboración do catálogo segue as directrices marcadas pola Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia 9/2002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2004 (Art. 53.1. f e Art.75), así como as derivadas das posteriores leis que a modificaron (en diante LOUG), e a Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Art.1- Ámbito e obxecto.

O catálogo municipal, que por aplicación da disposición adicional segunda da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, pasará a formar parte do Inventario Xeral 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 antropológico. Establecendo este Plan Xeral unha relación de edificios, elementos e conxuntos a protexer e/ou conservar por razóns urbanísticas en función do seu valor histórico, artístico, etnográfico ou medio ambiental.

No relativo á protección do patrimonio histórico artístico e etnográfico, ademais do presente nesta ordenanza, ateranse en todo o disposto pola Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, 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 Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, 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 PXOM.
- Os restos de xacementos arqueolóxicos e achados soltos, reflectidos nos planos de ordenación e incluídos na relación do patrimonio arqueolóxico do presente PXOM.
- As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, se é o caso, sexan inventariados 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 lei 16/85, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español. 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 Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Os ditos bens figuran reflectidos graficamente e numerados nos planos de ordenación territorial a escala 1/5.000, a 1/1.000 nos núcleos urbanos e a 1/2.000 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 PXOM 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 PXOM na redacción que deste procedemento dá a LOUG.

En calquera caso pasarán a formar parte do Catálogo do PXOM todos os elementos que causen alta no Inventario Xeral de Galicia a través do Decreto 232/2008 do 2 de outubro (DOG Nº 206 do xoves 23 de outubro de 2008).

1.4.- Revisión ou modificación do Planeamento.

A revisión do planeamento e as súas modificacións, de acordo co artigo 93.4 da Lei do Solo de Galicia, 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 PXOM deberá ser tramitada expresamente como modificación puntual na redacción que deste precepto ofrece o art. 93 e ss. da lexislación en vigor.

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, dentro dos cales é necesario informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura fíxose unha franxa, 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 194 da LOUG e no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, mentres non se redacte o planeamento especial correspondente, será preciso o informe previo 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 PXOM 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, asignándolle a todos eles a protección ambiental.

Dentro destes contornos protexidos prohibense os novos tendidos aéreos de electricidade e telefonía.

1.8.- Con carácter xeral a ampliación ou reforma dos cemiterios ou camposantos nos adros ou nos ámbitos de protección das igrexas presentes no termo municipal estará sometida a informe preceptivo e vinculante 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 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.

Establécense os seguintes tipos ou categorías de obras:

- **Consolidación e mantemento:** obras de mantemento da hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade do ben sen alteración da forma, estrutura nin da distribución espacial, para adecuar ou limitar o deterioro e evitar a ruína.
- **Conservación:** obras de conservación e de reparacións puntuais en elementos da estrutura, tellado, fachada, carpinterías e solados, e no seu caso a reposición dos elementos arquitectónicos e decorativos sen alteración da forma, da estrutura nin da distribución espacial, que incluírán no seu caso a recuperación das características arquitectónicas e formais da fachada e elementos exteriores, así como dos interiores coa conseguinte eliminación de elementos desconformes.
- **Restauración:** Son aquelas actuacións executadas en edificios de excepcional valor arquitectónico ou histórico, que teñen por finalidade xeral conservar, restituír ou reconstruír a arquitectura e a tipoloxía orixinarias da edificación.

As actuacións de restauración comportan o mantemento do edificio na súa configuración orixinaria.

Este conxunto de actuacións haberá de complementarse coas obras de eliminación de elementos que non sexan de interese para a historia do edificio.

- **Rehabilitación:** Son aquelas encamiñadas a mellorar as condicións funcionais e de habitabilidade dun edificio, adecuándoo ao uso permitido polo PXOM, mediante a conservación integral da configuración arquitectónica e disposición estrutural orixinal, tanto interior como exterior.

Autorízanse igualmente todas as obras previas de adecuación e mellora de habitabilidade, con substitución ou nova implantación das instalacións, así como demais obras menores de acabado.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acometer as obras de conservación, e as de valoración arquitectónica que incluírán no seu caso a recuperación das características arquitectónicas e formais da fachada e elementos exteriores, así como dos interiores coa conseguinte eliminación de elementos desconformes.

- **Reestruturación:** Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para o seu uso específico polo seu grao de deterioro ou especiais deficiencias

arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de peche que definen o volume e forma do edificio, e sempre que se respecten as condicións tipolóxicas de protección características da edificación.

- **Renovación:** actuacións de transformación que implican a demolición total ou parcial do interior do edificio, mantendo integramente a súa envolvente exterior.
- **Ampliación:** son aquelas obras encamiñadas a aumentar a superficie construída e/ou o número de andares do edificio, mantendo ou non a tipoloxía estrutural, asimilable á reestruturación en canto a grao de conservación e tolerancia. As condicións en que pode realizarse a ampliación e/ou adición especificanse no grao de protección correspondente e especificaranse concretamente na ficha do elemento de que se trate, senón entenderase que non están permitidas. A cuberta do edificio considerárase fóra da protección, unicamente nos casos en que se permita a adición de plantas.

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.- Obras permitidas nos bens catalogados.

As obras permitidas sobre estes elementos serán as tendentes á conservación e posta en valor da edificación, elemento ou agrupación catalogado, dotándoos excepcionalmente do uso ou usos que, sendo compatibles coas súas características e condicións orixinais, garantan mellor a súa permanencia. En consecuencia permítense obras cuxo fin sexa a restauración, é dicir, as de mantemento, consolidación e recuperación, con prohibición expresa das demais.

No que respecta á fachada, manterase sempre a tipoloxía e singularidades da construción.

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 e declarados no Decreto 49/1999, do 1 de febreiro. Calquera intervención que se pretenda realizar en dito ámbito estará de acordo cos criterios definidos na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia para

os contornos de monumentos, 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 Delegación Provincial da Consellería de Cultura emitirá, en todo caso, un informe vinculante 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 grandes fincas ou nunha área definida por unha liña homotética a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, 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 contorna 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.).

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 a aplicable a aqueles edificios ou bens 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.- Obras permitidas.

As obras permitidas sobre estes elementos serán as tendentes á súa conservación, mellorando as súas condicións de habitabilidade ou uso, mantendo a configuración estrutural, a envolvente exterior e os seus elementos significativos. En consecuencia, permítense obras de mantemento, consolidación, recuperación e acondicionamento.

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 no medio rural enclavados en grandes fincas ou nunha área definida por unha liña homotética a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de



edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, 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 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.).

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, o informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura.

Art. 5- Protección ambiental.

5.1.- Definición e ámbito:

Son os bens que, sen ter por si mesmos un valor destacado, son pezas que colaboran á configuración dun espazo ou ambiente urbano característico.

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.- Obras permitidas:

As obras permitidas sobre estes elementos terán por obxecto adecualos aos usos e costumes actuais sen perda dos valores ambientais e tipolóxicos que posúen. En consecuencia, permítense obras de mantemento, consolidación, recuperación, acondicionamento e reestruturación, e en determinadas circunstancias obras de ampliación.

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 informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

5.3.- Aproveitamentos permitidos na mesma parcela dos bens catalogados.

En xeral, o que se establece en función de que a actuación non poida alterar o carácter arquitectónico e paisaxístico do contorno nin perturbar a contemplación do ben. 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, o informe preceptivo e vinculante 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. Actuacións 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 PXOM, que conforman o ámbito de aplicación do presente artigo. Os elementos incluídos nos contornos de protección dos elementos catalogados gozarán, de forma xenérica, dunha protección ambiental, previndo así normativamente as medidas necesarias para a protección tipolóxica, morfolóxica, conservación, recuperación ou aproveitamento do patrimonio.

As obras a realizar nos contornos de elementos incorporados ao catálogo do PXOM requirirán a autorización previa da Consellería de Cultura con independencia do grao de protección asignado ao elemento, conforme aos artigos 37, 52 e 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia. O obxectivo da protección é evitar que a alteración do contorno poida afectar aos valores propios do ben, así como á súa contemplación, apreciación ou estudo (art. 44 da lei 8/1995).

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. Condicións de harmonización.

Todos os elementos ou edificacións para construír ou reformar no ámbito de protección dos elementos catalogados terán a categoría de interese do elemento de que forman parte e deberán acadar as condicións de harmonización seguintes:

- A súa tipoloxía deberá ser congruente coas propias da zona, non podendo supor variacións das características esenciais dos edificios, nin alterar o lugar, o volume e a tipoloxía e morfoloxía do núcleo.
- As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento, as aliñacións existentes (no caso de que estas non se reflectan graficamente nos planos) e a tipoloxía das edificacións do lugar, identificándose cos materiais tradicionais propios do lugar na resolución de fachadas, ocos e cubertas. A modificación dunha aliñación tradicional situada dentro do contorno dun ben protexido requirirá do informe previo e vinculante da Consellería de Cultura.
- A altura total e parcial de cada planta das edificacións, o volume total e os voos quedarán cautelados pola súa integración no contorno protexido.
- As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebraduras dos seus faldrons. A iluminación e ventilación do aproveitamento baixo cuberta será polo testeiro ou por ventás inclinadas situadas no plano dos faldrons de cuberta, quedando prohibidas as mansardas ou bufardas.



- Atenderase especialmente a importancia da implantación da construción dentro da parcela, en especial cando exista pendente no terreo, e nos núcleos rurais xa se establecen limitacións en volumes e alturas nestes contornos co gallo de manter as características tradicionais do lugar e a harmonización coas edificacións protexidas ou tradicionais. En todo caso, deberán adoptarse medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- 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.
- Con carácter xeral para os peches, pero en especial nos casos de reforma de vivendas unifamiliares en fieira ou arrimadas, os peches se farán con materiais e formas acordes cos existentes.
- Nos contornos de protección establécense condicións máis específicas e limitativas para os elementos que configuran o espazo perceptible (que son os que poden deturpar ese espazo), e que por tanto deberán cumprir con carácter xeral as condicións máis restritivas que se establecen no apartado 4.12 e nos seus artigos temáticos para o espazo exterior de calidade. Atenderase especialmente ao deseño dos elementos seguintes: letreiros, toldos, corpos saíntes nas fachadas, antenas, beirarrúas e mobiliario urbano e calquera outro elemento con incidencia no contorno.

Calquera obra total ou parcial nos elementos incluídos nos ámbitos de protección e nos seus espazos libres, que afecten os usos e as condicións físicas do elemento no que se actúa (estéticas, construtivas e volumétricas), previamente ao outorgamento da licenza, o Concello remitirá o proxecto das actuacións acompañados dos informes técnicos e xurídicos municipais a Administración autonómica competente en materia de patrimonio cultural, que emitirá un informe preceptivo e vinculante.

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.).

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. 7. Protección do arborado.

As árbores existentes de porte significativo nos espazos libres -públicos ou privados-, nas parcelas dos bens protexidos, nos contornos de protección dos bens ou nas marxes dos camiños tradicionais, deberán conservarse e protexerse.

As podas serán acordes co perfil característico da especie. Cando sexa necesario talar ou replantar algunha árbore será precisa a autorización da Consellería de Cultura.

O Concello promoverá a plantación de arborado autóctono nas beiras dos camiños tradicionais e históricos que se inclúen no Catálogo do presente PXOM.

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 o contrario. Os propietarios deberán mantelos en boas condicións estruturais, quedando expresamente prohibido o seu derrubamento ou substitución por muros de materiais prefabricados sen a autorización expresa da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia.

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 1 da Lei 3/1996, do 10 de maio, de protección dos Camiños de Santiago, deberá ser deslindada de acordo co disposto nesta Lei, e unha vez deslindada seralle aplicable a protección prevista na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia para os bens catalogados.

De acordo ca Lei de protección do Camiño, 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 Plan Xeral inclúe unha ficha específica para a súa protección.

O PXOM 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.

O ámbito de protección do tramo do Camiño de Santiago (Vía da Prata) que atravesa o territorio municipal deberá ser delimitado detalladamente polas figuras de desenvolvemento contempladas no Plan Xeral, Proxectos de Urbanización e Plans Especiais de Mellora da Unidade Parroquial e dos Núcleos Rurais.

Estes documentos de planeamento deberán obter, para a súa aprobación definitiva, o informe favorable da Consellería de Cultura, sendo o seu informe preceptivo e vinculante.

Mentres estes plans e proxectos non sexan aprobados, o ámbito de protección do camiño estará integrado, ademais da propia sección da vía, polas construcións tradicionais, os espazos libres -públicos e privados-, e o parcelario que existe a ambos os lados do camiño nun ámbito xenérico definido pola Lei 3/1996 de protección dos Camiños de Santiago de 30 m a cada lado do Camiño (ampliado ata recoller as parcelas completas parcialmente incluídas neste ámbito xenérico), e incluíndo un ámbito maior ao seu paso polos núcleos rurais 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 PXOM.

En virtude da disposición transitoria terceira da Lei 3/1996 de protección dos Camiños de Santiago, nas zonas laterais de protección e nas de protección do contorno non se permitirán novas alifacións, aumentos de edificabilidade, parcelamentos nin agregacións.

9.3.- Criterios de protección e intervención.

Dentro do ámbito ou contorno de protección de 30 m a ambos lados do Camiño de Santiago (art. 16 da Lei 3/1996 de 10 de maio) 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 prohibese 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 reposta 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 edificadas que o Concello ou a Xunta de Galicia dispoña deberán pechase mediante elementos permanentes situados na aliñación oficial, de altura comprendida entre dous (2) e tres (3) metros 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.

Calquera intervención nas edificacións existentes ao marxe do camiño, as obras de nova construción e as obras no propio camiño, previamente ao outorgamento da licenza, deberán ser informados pola Consellería de Cultura, que emitirá un informe preceptivo e vinculante.

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.

Os proxectos de urbanización, plans sectoriais, plans parciais e calquera outra figura de planeamento deberá obter, para a súa aprobación definitiva, o informe favorable da Consellería de Cultura, sendo o informe deste último preceptivo e vinculante.

- 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.

As obras nos elementos incluídos nos contornos de protección e nos seus espazos libres que afecten aos usos e ás condicións físicas do elemento no que se actúa (estéticas, construtivas e volumétricas), así como as novas construcións estarán cauteladas pola Consellería de Cultura.

En termos xerais, calquera tipo de obra total ou parcial, previamente ao outorgamento da licenza, deberá ser informada pola Consellería de Cultura, cuxo informe será preceptivo e vinculante.

Nos contornos de protección do Camiño de Santiago aos que se refire o art. 16 da Lei 3/1996 do 3 de maio, 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.

No caso de que algún interesado pretenda demoler unha edificación tradicional situada dentro do contorno de protección do Camiño de Santiago, aquel deberá xustificar plenamente a súa conveniencia, debendo contar ademais co informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura.

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. 28.1 d) da LOUG.

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.

Os proxectos de urbanización, plans sectoriais, plans parciais e calquera outra figura de planeamento deberá obter o informe favorable do organismo competente da Consellería de Cultura en materia de patrimonio cultural, sendo o seu informe preceptivo e vinculante.

Calquera tipo de obra total ou parcial, previamente ao outorgamento da licenza, deberá ser informada de forma preceptiva polo organismo competente da Consellería de Cultura, cuxo informe terá carácter preceptivo e vinculante.

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 conservalos 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 de PXOM, amais da obriga xeral xa consignada e conforme co disposto no artigo 25 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e no artigo 36 e concordantes da Lei do Patrimonio Histórico Español, 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 199 da LOUG) os propietarios consigan a cooperación das Administracións competentes (Concello, Consellería de Cultura, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto, ou consigan as axudas que se citan no art. 202 da LOUG.

2.- En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no catálogo de PXOM, 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 41 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e artigo 24 da Lei do Patrimonio Histórico Español), 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 conservalos in situ e en condicións axeitadas. Cando a ficha o recolla expresamente, poderán ser trasladados a outra localización dentro do termo municipal, nas condicións 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.

10.5.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. 55 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia).

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 (Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español, LOUG 9/2002 -modificada por diversas leis posteriores- e Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia). 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 Inventario Xeral de Galicia ao que se refiren os art. 22 e 23 da Lei 8/1995 do 30 de outubro e o Decreto 232/2008 do 2 de outubro.

Art. 4.- Regulación da protección a aplicar.

Os graos de protección establecidos son os seguintes:

GRAO I.

É o máximo grao de protección e aplícase a todos os xacementos declarados Ben de Interese Cultural (BIC) que forman parte do patrimonio histórico.

A Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español no seu art 20.1 establece a obriga de redactar un Plan Especial de Protección para os lugares declarados BIC. Mentres non se redacta este plan, a categoría de protección para estes xacementos será a que fai referencia este apartado, complementada sempre co grao de protección II.2 para o seu contorno.

Usos Autorizados.

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo D 199/1997 do 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

Así mesmo nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrincado de árbores, cavas profundas, nin apertura de pozos e minas.



GRAO II.

Aplicarase a todos os solos de protección arqueolóxica que aparecen delimitados nos planos de ordenación e no catálogo de bens patrimoniais como xacementos arqueolóxicos. 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 adxunta coa clave G.II-1

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 art regulador nº 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provincial da Consellería de Política Territorial da Xunta de Galicia.

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 adxunta coa clave G.II-2.

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, 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 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 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 adxunta coa clave G.III.

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 e Deporte, poderá solicitar a realización dunha actuación arqueolóxica previa ou simultánea a calquera tipo de obra, de xeito que se garanta a protección de posibles restos arqueolóxicos que poidan aparecer, así como a súa correcta documentación e investigación.

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 (integral e respecto) aparecen grafitadas nos planos de ordenación a escala 1:5.000 conforme ao criterio do arqueólogo asinante nos mesmos.

Art. 5.- Achados non previsibles.

Tanto nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica especificadas, como naquelas que tendo protección contasen co informe previo no que se presuma esperanza de achado ou se desen por concluídas as extraccións, 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.

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 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 37, 52 e 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

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.

As infraccións contra a presente ordenanza non serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas.



TITULO XI: DISPOSICIÓN TRANSITORIAS.

11.1.DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. TRAZADO E DELIMITACIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO.

A Lei 3/96, do 10 de maio (DOG do 23 de maio), de protección dos Camiños de Santiago é a lexislación de referencia para todos os camiños de peregrinación a Santiago de Compostela. A traza deste camiño, coñecido como Ruta da Prata, ao seu paso polo termo municipal de Verín non está aprobada e publicada, e por tanto é, a día de hoxe, provisional, recolléndose neste PXOM o trazado indicado pola Consellería de Cultura.

Por ese carácter de provisionalidade, tanto o trazado como a súa zona de protección regularase e aplicase con estas condicións do PXOM 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 PXOM polos concretos que aprobe a Consellería de Cultura.

Pontevedra, outubro de 2012.

Asdo. Xoan Carlos Portela Regodeseves.

Director do Equipo.



ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS.....	272
Capítulo 1 Obxecto e ámbito de aplicación.....	272
Art.1. Contido e Carácter do Presente Anexo.....	272
Art.2. Obxecto da Regulación.	272
Capítulo 2 Información urbanística e instrumentos para modernizar a tramitación procedementa.....	272
Art.3. Servizos de asesoramento e información urbanística.	272
Art.4. Consulta urbanística común.	272
Art.5. Cédula Urbanística.	272
Art.6. Consulta urbanística especial.....	273
Art.7. Aliñación oficial.	273
Capítulo 3 Réxime xurídico das licenzas urbanísticas.	274
Art.8. Licenza urbanística.....	274
Art.9. Obxecto e efectos da licenza urbanística.....	274
Art.10. Actos suxeitos a licenza urbanística.	274
Art.11. Actos non suxeitos a licenza urbanística.	275
Art.12. Procedemento de outorgamento de licenzas.....	275
Art.13. Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público.	276
Art.14. Autorizacións complementarias.....	277
Art.15. Vixencia das licenzas urbanísticas.....	277
Art.16. Prórroga das licenzas urbanísticas.	277
Art.17. Caducidade das licenzas urbanísticas.	277
Art.18. Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional.	277
Art.19. Licenzas condicionadas a completar a urbanización.	278
Art.20. Condicións para o inicio das obras.	278
Capítulo 4 Tratamento de Incidencias durante as Obras.	278
Art.21. Cambio de empresa construtora.	278
Art.22. Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto.	278
Art.23. Documentación no lugar da obra ou instalación.	279
Art.24. Abandono ou paralización das obras.	279
Art.25. Obrigacións do propietario ao concluíren as obras.....	279
Art.26. Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo.	279
Art.27. Devolución de depósitos e cancelación de avais.....	280
Capítulo 5 Clases de Obras.	280
Art.28. Clasificación básica das obras.	280
Art.29. Obras Menores.....	281
Art.30. Obras Maiores.	282
TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN.....	282
Capítulo 1 Documentación. Condicións xerais.....	282
Art.31. Condicións xerais da Documentación.	282
Art.32. Os Proxectos Técnicos.....	282
Art.33. Estudo de Seguridade e Saúde.	282
Capítulo 2 Documentación. Condicións Particulares.	283
Art.34. Documentación común para tódolos procedementos.....	283
Art.35. Documentación da solicitude de licenza de parcelamento.	283
Art.36. Documentación da solicitude de licenza para movemento de terra ou actividade extractiva.....	284
Art.37. Documentación da solicitude de licenza de Obra de Edificación.....	285
Art.38. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.....	287
Art.39. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.....	287
Art.40. Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.....	287
Art.41. Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.....	288
Art.42. Documentación da solicitude de licenza de derriba.	288
Art.43. Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.	289
Art.44. Documentación da solicitude de licenza de obras menores.	289
Art.45. Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor.....	290
TÍTULO III. CONDICIÓNS ESPECIAIS DE ELEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.....	291
Art.46. Solicitudes de Licenza Municipal.	291
Art.47. Procedemento.	291



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 PXOM de Verín contén as condicións mínimas de tramitación de licenzas 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 e informacións urbanísticas no ámbito do concello de Verín.
2. Desenvolve a lexislación urbanística e de ordenación da edificación, así como as Normas Urbanísticas do PXOM 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.
2. Os servizos de asesoramento e información de licenzas urbanísticas 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 presentarase en documento normalizado e será contestada no prazo de tres (3) meses.
3. A contestación da consulta non exime do deber de obter a licenza urbanística correspondente. Tampouco terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra dita contestación non cabe interpor recurso algún.

Art.5.Cédula Urbanística.

1. A Administración municipal poderá tamén informar sobre as circunstancias urbanísticas que concorran nunha finca, unidade de execución ou sector, mediante un documento denominado «Cédula Urbanística», que se regulará detalladamente nunha Ordenanza Especial, nos termos recollidos no Artigo 100.3 da LOUG, ou norma que a substitúa. A cédula urbanística non terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra ela non cabe interpor recurso algún.
2. Sen necesidade de que sexa aprobada a citada Ordenanza Especial, tódolos Proxectos de Compensación, Equidistribución, Normalización ou outros análogos, que comporten a determinación de parcelas resultantes en execución do planeamento, deberán incluír, dentro das súas determinacións, a Cédula Urbanística de todas e cada unha das parcelas resultantes finais, públicas e privadas.
3. As Cédulas Urbanísticas a que se refire o punto anterior deberán incluír cando menos as seguintes circunstancias urbanísticas:
 - a) Situación da finca, indicando se está ou non edificada.
 - b) Plano a escala non menor de 1:500, con expresión dos seus lindeiros acoutados e determinación xeométrica necesaria para a súa correcta e inequívoca identificación e trazado.
 - c) Planeamento xeral, especial, parcial ou Estudo de Detalle por cuxas determinacións se atopa



regulada e afectada.

- d) Clase e categoría do solo en que se acha enclavada.
- e) Polígono ou sector de que se trate, e norma ou ordenanza aplicable.
- f) Uso do solo, altura, volume e situación da edificación, ocupación máxima da parcela e o aproveitamento do subsolo.
- g) Sistema de actuación aplicable ao polígono.
- h) Polígono onde se fará efectivo o dereito do propietario ao aproveitamento.

Art.6.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.7.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 recollerase na Acta de Aliñacións e Rasantes, a que se refire o Artigo 3.3.4 das Normas Urbanísticas.
3. A Acta de Aliñacións e Rasantes é o plano formalizado pola Administración Municipal, subscrito 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 houbese.
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.

Art.8.Licenza urbanística.

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.

Art.9.Objecto 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, subscrita 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.10.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 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.11 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.
 - g) A posta en funcionamento de instalacións, actividades e usos en xeral.



- 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.
- 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. En todo caso na Categoría de Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais.
- s) Instalación de grúas torre.
- t) A colocación de carteis e valos de propaganda visibles dende a vía pública, e instalación de toldos e marquesiñas.
- u) As instalacións que afecten ao subsolo.
- v) 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.
- w) Instalación de depósitos de auga ou doutras sustancias, un ou varios, simultánea ou sucesivamente, cuxa capacidade total exceda de 1.000 litros.
- x) 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.
- y) 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.
- z) As obras ordinarias de urbanización non incluídas en proxectos de urbanización e os demais actos que sinalen os instrumentos de planeamento urbanístico.

Art.11. 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 seu propio termo municipal, 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.

Art.12. Procedemento de outorgamento de licenzas.

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 e; no seu caso, pola OTL que se aprobe.



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.

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).
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 outro 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.
5. 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).
6. 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 virtude do sinalado no art. 195 da LOUG, en ningún caso se entenderán como obras ou instalacións menores as intervencións nos elementos declarados BIC ou incluídos no Catálogo do presente PXOM, polo que para calquera intervención que lles afecte será precisa a presentación de proxecto técnico completo redactado por técnico competente.

Art.13.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.14.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.15.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 obrigación 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.16.Prórroga das licenzas urbanísticas.

Os prazos das licenzas poderán prorrogarse nas condicións sinaladas no artigo 197.2 da LOUG.

Art.17.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 incumplidos 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.18.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.19.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 art. 40.3 do *RGU*, 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.20.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.21.Cambio de empresa construtora.

Ao comezo das obras comunicarase 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.22.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.23.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 Alifiações 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.24.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, sen prexuízo de que a autoridade municipal poida:

- a) Ditar ordes de execución ao abeiro do Artigo 199 e seguintes da *LOUG*.
- 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.25.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 sobrantes 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 afectados 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.26.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.
 - 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 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, 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 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.27.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.28.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 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.
- 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.

Art.29.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 m², a cubrición de patios interiores de edificación de menos de 16 m² e as piscinas de menos de 40 m².
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.30.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.31.Condicións xerais da Documentación.

1. Para a tramitación das solicitudes de licenza urbanística deberá achegarse a documentación que se indica no capítulo seguinte, segundo o tipo de actuación solicitada.
2. Cando se soliciten licenzas de 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 licenza.

Art.32.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 licenza, quedarán incorporados a ela como condición material da mesma.

Art.33.Estudo de Seguridade e Saúde.

Nos casos previstos polo presente Anexo, ou polo *Real Decreto 1627/1997, de 24 de outubro*, 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.34.Documentación común para tódolos procedementos.**

Toda solicitude, de calquera tipo de licenza urbanística, 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 PXOM, no que se sinalen situación, de conformidade co rúeiro 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, entregárase unha copia en soporte informático, composta pola totalidade dos textos e planos en formato PDF e planos en formato DGN o DWG.

Art.35.Documentación da solicitude de licenza de parcelamento.

1. Para os que se pretendan realizar fóra do solo rústico, coa solicitude de licenza 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 206 da LOUG, e coa solicitude de licenza 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 206 da LOUG) a operación de parcelamento e/ou agregación e se describan as parcelas resultantes con expresión das súas superficies, lindeiros e localización. Se existe edificación nalguna 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 PXOM vixente.

- f) Plano de parcelamento e/ou agregación á mesma escala 1: 1.000.

Art.36.Documentación da solicitude de licenza para movemento de terra ou actividade extractiva.

1. Coa solicitude de licenza para movemento de terras, non incluído na consideración de obras menores, acompañarase Proxecto Técnico, por duplicado, e visado no colexio correspondente, que incluírá 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 arborado existentes, a posición, en planta e altura, das construcións das fincas veciñas que poidan ser afectadas por desmorte 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 desmorte 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, desmorte ou demais movementos de terras a que se refire a licenza 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 licenza.
 - 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 desmorte, 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 no art. 32 da Lei 8/1995. Se afectan ao territorio histórico do Camiño de Santiago ou aos ámbitos de protección de bens do patrimonio cultural estas explotacións 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.

Art.37.Documentación da solicitude de licenza de Obra de Edificación.

A. Solicitude con Proxecto Básico.

1. Coa solicitude de licenza 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 licenza 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 a licenza 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 para as cales se solicita licenza comportan a execución de escavacións, terrapléns, desmonte, ou rebaixe de terras, os documentos complementarios que se relacionan nos apartados a) e b) do Art.36.
- 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, presentarse 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 cuxa licenza se solicita 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. Describiranse os temas relativos aos axentes intervinientes; 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 PXOM, 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 indicárase 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 lindeiras con expresión dos datos suficientes para poder apreciar, se é o caso, os posibles condicionantes que para a licenza 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 anotárase e detallárase 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 debuxárase, 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 de licenza.

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 DAIA, 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.

10. En naves industriais deberase achegar proxecto xustificativo de actividade de acordo co DAIA, 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.6, 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 licenza concedida.



2. A presentación do Proxecto de Execución despois do outorgamento da licenza de obras deberá acompañar unha copia desta.

Art.38.Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.

Coa solicitude de licenza 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.39.Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.

Coa solicitude de licenza 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.40.Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.

Coa solicitude de licenza 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 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.6, 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.41.Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.

1. Coa solicitude de licenza 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 licenza, 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 licenza 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.42.Documentación da solicitude de licenza de derriba.

1. Coa solicitude de licenza 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 PXOM, cumpríranse, ademais, as específicas sobre protección de dito patrimonio.
- g) Ruína inminente. Previa comprobación polos Servizos Técnicos poderá procederse á derriba inmediata sen prexuízo de solicitar a licenza correspondente.

2. Para a demolición de edificacións en solo de núcleo rural será necesario xustificar no proxecto a súa procedencia.

**Art.43.Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.**

1. Coa solicitude de licenza para instalacións de telecomunicación, acompañaranse os seguintes documentos:

- Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- Proxecto Técnico descritivo e xustificativo da instalación de telecomunicación relativa á estación solicitada, asinada por técnico competente (enxeñeiro ou enxeñeiro técnico de telecomunicacións, ou se é o caso técnico superior en instalacións electrónicas ou técnico superior en sistemas de telecomunicacións), e visada polo colexio profesional correspondente.
- Proxecto ou proxectos técnicos das obras e instalacións complementarias necesarias para realizar a instalación de telecomunicación solicitada, asinados por técnicos competentes e visados no colexio profesional correspondente.
- Estudo xustificativo sobre o cumprimento da normativa sobre contaminación acústica e vibracións.
- Oficio técnico de dirección de obra da instalación de telecomunicación, asinado por técnico competente e visado no colexio profesional correspondente.
- Oficio técnico de dirección de obra, das obras necesarias, asinado por técnico competente (enxeñeiro ou enxeñeiro técnico de telecomunicacións, ou se é o caso, técnico superior en instalacións electrónicas ou técnico superior en sistemas de telecomunicacións) e visado no colexio profesional correspondente.
- Xustificación da aprobación pola Administración estatal competente do proxecto técnico da instalación, na que figurará a estación solicitada.

2. Se inclúese antena:

- Xustificación do cumprimento da Ordenanza Municipal Reguladora das condicións urbanísticas dos elementos dos equipos de telecomunicacións.
- Documentación gráfica ilustrativa do impacto visual da instalación. Deberán incluír fotografías e esquemas de impactos, próximos e afastados.

3. No proxecto técnico deberase incluír, cando menos, a seguinte documentación:

- a) Memoria ou memorias da totalidade das instalacións (subministración eléctrica, equipos de climatización, instalación emisora e/ou receptora de ondas radioeléctricas, etc.) nas que se describan de maneira detallada as características técnicas dos equipos e instalacións, indicándose tamén a súa potencia, diferenciando os motores en CV do resto de elementos que se expresarán en KW.
- b) Memoria da actividade onde se describa de forma detallada e con suficiente amplitude a natureza do servizo de telecomunicación que se pretende prestar, e a función que levarán a cabo os diferentes equipos e instalacións, así como o conxunto da actividade solicitada.
- c) Estudo de cualificación ambiental, no que se describa de maneira detallada a posible incidencia da súa implantación e funcionamento no medio natural, ou urbano, exterior e no interior das edificacións do seu contorno. Xustificarase especialmente que non se superan os límites de exposición das emisións radioeléctricas establecidas no anexo II do RDPR, e se han de tomar en consideración as instalacións xa existentes na localización elixida, ou no seu inmediato contorno, así como a existencia de espazos considerados sensibles nun contorno de 200 metros.
- d) Estudo de impacto pola produción de ruídos e vibracións ou pola expulsión de ar quente ou viciado. Con expresión, se procede, da xustificación das medidas correctoras que serán aplicadas, con indicación do grao de eficacia previsto.

4. Antes da posta en funcionamento, deberá acompañarse xustificante da inspección e recoñecemento satisfactorio das instalacións, realizados polos técnicos da Administración estatal competente, que garanta que non se superan os límites de exposición fronte ás emisións radioeléctricas recollidos no anexo II do RDPR, ou norma que o substitúa. No seu defecto, certificación das medicións que acrediten o cumprimento deses límites. Tamén deberán acompañarse os correspondentes certificados de final de obras correspondentes a obras e instalacións de telecomunicación autorizadas.

Art.44.Documentación da solicitude de licenza de obras menores.

1. Tódalas solicitudes de licenzas sobre obras menores deberán acompañar a documentación común para tódolos procedementos do Art.34, 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 folia 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 licenza 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 adiantamento 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 licenza.
 - d) Tala de árbores de máis de sesenta (60) centímetros de circunferencia.

Art.45.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. CONDICIÓNS ESPECIAIS DE ELEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.

Art.46.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 Inventario xeral do Patrimonio cultural de Galicia, que leve aparelhada un proceso de remoción de terras ou escavación, precisará preceptivamente, ademais dá a correspondente 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, subscrito 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 aparelhadas 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 subscrito 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 lindadeiras, así o aconsellen.

Art.47.Procedemento.

1. Calquera escavación ou movemento de terra estará suxeita a licenza municipal.
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 licenza municipal.
4. Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a licenza será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo achegar a documentación que con carácter xeral existen estas Normas. En todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto subscrito 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 licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.
8. A 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.