

- 4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.
 - 4.1.3. Tipos de uso.
 - 4.1.4. Regulación do uso de vivenda.
 - 4.1.5. Regulación do uso hoteleiro.
 - 4.1.6. Regulación do uso comercial.
 - 4.1.7. Regulación do uso de oficinas.
 - 4.1.8. Regulación do uso industrial.
 - 4.1.9. Regulación do uso de garaxe-aparcamento e servizo do automóbil.
 - 4.1.10. Regulación das actividades extractivas.
 - 4.1.11. Regulación dos restantes usos.
 - 4.2. Ordenanzas reguladoras da edificación.
 - 4.2.1. Definicións.
 - 4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas.
 - 4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano.
 - 4.2.4. Unidades de execución/Estudios de detalle
 - 4.2.5. Normas reguladoras do solo non urbanizable.
 - 4.2.6. Normas reguladoras do solo apto para urbanizar.
 - 4.3. Normas de Protección.
 - 4.3.1. Protección do patrimonio cultural.
 - 4.3.2. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral.
 - 4.3.3. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral.
 - 4.3.4. Tipos de obra que afectan ó conxunto do edificio.
 - 4.3.5. Patrimonio arqueolóxico.
 - 4.3.6. Os cruceiros
 - 4.4. Normas fóra de ordenación.
 - 4.5. Normas de urbanización.
- ANEXO Nº 1 CATALOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR**

NORMAS URBANISTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

1.1. Ambito

As Normas Subsidiarias de Planeamento son o instrumento de ordenación integral do municipio e, para tal efecto e de conformidade coa lexislación urbanística vixente, define os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e clasifican o solo, establecendo os réximes xurídicos correspondentes a cada clase e categoría do mesmo.

1.2. Contido.

As Normas Subsidiarias de Planeamento constan dos seguintes Documentos:

- * Tomo I Información Urbanística.
- * Tomo II Memoria
- * Tomo III Normas Urbanísticas.

- * Tomo IV Planos de Ordenación.
- * Tomo V Análises das alegacións

1.3. Vixencia

As Normas Subsidiarias de Planeamento entran en vigor desde a data de publicación da súa aprobación definitiva e do texto íntegro da súa Normativa. A súa vixencia será indefinida sen prexuízo das súas eventuais modificacións ou revisións.

1.4. Revisión

1. Os oito (8) anos de vixencia das Normas, o Concello verificará a oportunidade de proceder á súa revisión, a cal producirase en calquera outro momento, anterior ou posterior, se se producise algunha das circunstancias seguintes:

- a) Se se aproba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda o municipio e que así o dispoña ou o faga necesario.
- b) Cando circunstancias sobrevidas alteren as hipóteses do Plan en canto ás magnitudes básicas de poboación, dinámica do emprego ou mercado da vivenda, de forma que obriguen a modificar os criterios xerais da ordenación expresados na Memoria.
- c) Se se deben tramitar modificacións concretas das determinacións do Plan que dean lugar a alteracións que incidan sobre a estrutura xeral do territorio do Municipio ou sobre as determinacións substanciais que a caracterizan.
- d) Cando outras circunstancias sobrevidas de análoga natureza e importancia o xustifiquen, por afectar os criterios determinantes da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, e así o acorde motivadamente o Pleno do Concello.

3. A revisión das Normas axustarase ás normas de competencia e procedemento do artigo 126 da Lei do Solo.

1.5. Modificación.

1. Enténdese por modificación das N.N.S.S. toda alteración ou adición dos seus documentos ou determinacións que non constitúa suposto de revisión conforme o previsto no artigo anterior, e, en xeral, as que poidan aprobarse, se é o caso, sen reconsiderar a totalidade das Normas por non afectar, salvo de modo concreto e illado, á estrutura xeral e orgánica do territorio ou á clasificación do solo.

2. Non se considerarán, en principio, modificacións das N.N.S.S.:

- a) As alteracións que poidan resultar da marxe de concreción que a Lei e as propias Normas reservan ó planeamento de desenvolvemento, segundo o especificado nestas Normas para cada clase de solo.

- b) As simples readaptacións concretas e de escasa entidade que a execución do planeamento requira xustificadamente na delimitación das unidades de execución, aínda que afecten á clasificación do solo, sempre que non supoñan redución das superficies destinadas a Sistemas Xerais ou a espacios libres públicos doutra clase.
 - c) A aprobación, se é o caso, de Ordenanzas Municipais para o desenvolvemento ou aclaración de aspectos determinados das Normas, atópanse ou non previstas nas mesmas.
 - d) As rectificacións do Catálogo producidas pola aprobación ou modificacións de Plans Especiais de protección.
3. As modificacións axustaranse ó previsto nos artigos 128 e 129 da vixente Lei do Solo.

4. Toda modificación producirase co grao de definición documental correspondente ó planeamento xeral. Calquera que sexa a magnitude e transcendencia da modificación, deberá estar xustificada mediante un estudio da súa incidencia sobre as previsións e determinacións contidas nas N.N.S.S., así como sobre a posibilidade de proceder á mesma sen necesidade de acometer unha revisión.

1.6. Relación coas Normas Subsidiarias Provinciais.

Naqueles aspectos non desenrolados nas presentes N.N.S.S., atenderase ó disposto nas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.

2. DESENROLO E EXECUCION DO PLAN

2.1. Disposicións Xerais.

Para a realización das N.N.S.S., de acordo co establecido na lexislación urbanística, procederáse mediante os seguintes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de xestión.
- c) Instrumentos de execución.

2.2. Instrumentos de Ordenación.

Segundo ostenten ou non capacidade para cualificarlo solo conforme á lexislación urbanística, os instrumentos de desenvolvemento das N.N.S.S. agrúpanse en dúas especies:

- a) Figuras de planeamento.
- b) Figuras complementarias.

A) FIGURAS DE PLANEAMENTO

O desenvolvemento das N.N.S.S. instrumentarase mediante os seguintes tipos de plans:

- a) Plans Parciais de Ordenación para o solo apto para urbanizar
- b) Plans Especiais que poderán ser de Reforma Interior para a ordenación detallada no solo urbano ou con outras finalidades específicas en calquera clase de solo.

B) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detalla-la ordenación en áreas limitadas ou precisa-la regulación de materias específicas, as propias N.N.S.S. ou algunha das figuras de planeamento referidas no artigo anterior, poden ser complementadas mediante as seguintes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento das N.N.S.S., ou de Plans Especiais de Reforma Interior para o solo urbano, e de Plans Parciais para o urbanizable.
- b) Normas Especiais de Protección, en calquera clase de solo para os fins previstos no artigo 78.3 do Regulamento de Planeamento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiais para a regulación de aspectos complementarios do planeamento, ben por remisión expresa das N.N.S.S., ben porque resulte conveniente para o seu mellor desenvolvemento ou aclaración.

2.2.1. Plans Parciais.

1. O Plan Parcial é o instrumento para o desenvolvemento e concreción da ordenación urbanística que culmina o sistema de planeamento no solo urbanizable (salvo a redacción eventual de Estudios de Detalle), e da comezo á fase posterior da execución da urbanización.

2. Os Plans Parciais desenrolarán de forma integral os ámbitos territoriais correspondentes a sectores unitarios de solo apto para urbanizar, sinalando a súa ordenación detallada e completa con subxección ó establecido para cada un deles polo Plan Xeral ou polo correspondente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sexa posible a súa execución mediante os sistemas de actuación e proxectos de urbanización que procedan.

3. Os Plans Parciais terán que conter, como mínimo, as determinacións que se sinalan no artigo 83 da Lei do Solo, nos artigos 45 e 46 do Regulamento de Planeamento e nestas Normas, en especial nos aspectos que se sinalan especificamente para cada un dos sectores que se teñen que desenvolver mediante este instrumento. As súas determinacións conteranse nos documentos previstos nos artigos 57 a 63 do Regulamento de Planeamento.

2.2.2. Plans Especiais.

1. O Plan Especial é o instrumento para o desenvolvemento específico das N.N.S.S. desde un punto de vista sectorial, é dicir, con incidencia limitada ós aspectos urbanísticos comprendidos nos seus obxectivos.

2. Os Plans Especiais poderán ter como finalidade:

- a) O desenvolvemento de infraestructuras pertencentes ós sistemas xerais:
- b) A ordenación de sectores determinados do solo urbano para a súa reforma interior, mellora

ou saneamento, xa sexa en actuacións illadas referidas a una determinada finalidade, ou ben en operacións integradas dirixidas á reestructuración urbanística dunha área delimitada a este efecto polas N.N.S.S.

- c) A protección, conservación ou posta en valor de áreas pertencentes a calquera clase de solo ou elementos urbanos ou naturais, illados ou xenericamente considerados, comprendendo, entre outros análogos, os seguintes obxectivos; a conservación e valoración do patrimonio arquitectónico e urbanístico; a conservación e valoración de beleza naturais; a protección da paisaxe; a protección das vías de comunicación, a protección e mellora do medio rural ou agrícola; a protección de espazos naturais; a protección preventiva para o establecemento e coordinación das infraestructuras urbanas, etc.

3. Os plans Especiais conterán as determinacións e documentación que sinalan os artigos 84 e seguintes da Lei do Solo, e os artigos 76 e seguintes do Regulamento de Planeamento.

Os Plans Especiais que actúen sobre áreas delimitadas polas N.N.S.S. para ser desenvolvidas mediante esta figura de planeamento, respectarán o contido que, para cada unha delas, se especifica nas presentes Normas.

4. Nos Plans Especiais de Reforma Interior, o contido das determinacións e, polo tanto, da súa documentación, será igual cós correspondentes ós Plans Parciais, coas excepcións dos que fosen claramente innecesarios por non gardaren relación coa características propias da reforma de que se trate.

5. Os Plans Especiais de iniciativa privada cumprarán, na medida en que sexan de aplicación, as determinacións establecidas polas presentes Normas para os Plans Parciais do mesmo tipo de iniciativa.

2.2.3. Estudos de detalle.

1. Para a debida aplicación das N.N.S.S., dos Plans Especiais de Reforma Interior no solo urbano, ou dos Plans Parciais no solo apto para urbanizar, poderanse redactar, cando fose necesario, Estudos de Detalle con algún ou algúns dos seguintes obxectivos:

- a) Establecer aliñacións e rasantes de elementos ou tramos da rede viaria no solo urbano, en desenvolvemento das previsións contidas no planeamento.
- b) Readaptar ou adapta-las aliñacións e rasantes sinaladas nos instrumentos de planeamento para o solo urbano ou o urbanizable, podendo concreta-los trazados, pero sen reducir en ningún caso a superficie do viario e demais espazos públicos e sen incrementa-las edificabilidades asignadas polos Plans.

- c) Ordena-los volumes edificadores definindo, de se-lo caso, o viario interior, en superficies con entidade suficiente para estes efectos, en ningún caso inferiores a unha parcela e correspondentes a todo ou parte dunha unidade de xestión xa delimitada ou que as súa delimitación se propoña. Deberán respectarse, en todo caso, as determinacións do planeamento en canto a ocupación de solo, edificabilidade e alturas máximas, densidade de poboación e usos permitidos e prohibidos.

2. Os Estudos de Detalle redactaranse naqueles supostos en que así se dispoña nas presentes Normas ou nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento das N.N.S.S., ou cando o Concello ou considere necesario, por propia iniciativa ou a proposta de interesados, en atención ás circunstancias urbanísticas dunha actuación ou localización determinadas. A súa aprobación suxeitarase ó disposto no artigo 140 do Regulamento de Planeamento Urbanístico.

3. O contido dos Estudos de Detalle será o previsto no artigo 91 da Lei do solo e 66 do Regulamento de Planeamento Urbanístico.

2.2.4. Normas Especiais de Protección.

O abeiro do previsto no artigo 78.3 do Regulamento de Planeamento, cando o cumprimento dos obxectivos xerais das N.N.S.S. en materia de conservación e mellora de edificios ou conxuntos urbanos e de elementos ou espazos naturais non requira a redacción de Plans Especiais ou, en todo caso, como complemento destes e das presentes Normas Urbanísticas, poderán dictarse Normas Especiais de Protección, dirixidas a desenvolver ou completar a regulación particularizada dos usos e clases de obras admisibles e dos requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, se é o caso, os Catálogos dos edificios ou elementos afectados.

2.2.5. Ordenanzas Especiais

Para os efectos destas Normas, considéranse Ordenanzas Especiais todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico, tanto as que se dicten en cumprimento do disposto nas N.N.S.S., como complemento das mesmas, como as que aprobe o Concello no exercicio das competencias que a lexislación lle outorga.

2.3. Xestión do planeamento.

2.3.1. Condicións esixibles a toda actuación urbanística.

A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos na lexislación urbanística aplicable que garantirán a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así como o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos desti-

nados a dotacións públicas e daqueles nos que se localice o aproveitamento correspondente á Administración, ó igual có custo e, de se-lo caso, a execución da urbanización.

2.3.2. Unidades de execución.

A execución do planeamento urbanístico realizárase mediante as unidades de execución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo nos supostos de actuacións asistemáticas en solo urbano e cando se trate de executar directamente sistemas xerais ou algúns dos seus elementos.

No Solo Urbano será obrigatoria a actuación mediante unidades de execución nas áreas que a lo largo do desenrolo das N.N.S.S. sexan expresamente definidas para tal fin. No Solo Apto para Urbanizar, tódolos terreos, agás os de sistemas xerais no caso de que non se vinculen ó mesmo, quedarán incluídos en unidades de execución.

Para a delimitación de novas unidades de execución non previstas no presente Plan ou para a modificación das delimitadas, seguirase o procedemento previsto ou o artigo 146 da Lei do Solo.

2.3.3. Sistemas de actuación.

1. A execución do planeamento levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos polo artigo 148 da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana: compensación, cooperación ou expropiación.

O Concello elixirá o sistema de actuación atendendo ás determinacións que para o respecto sinalan as presentes Normas, e cando este non o indicara, fíxarao ségundo as condicións e circunstancias que concorran dando preferencia ós sistemas de compensación e cooperación, salvo cando razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

2. A determinación do sistema, cando non se conteña nas presentes Normas levarase a cabo coa delimitación da unidade de execución de acordo co procedemento establecido no artigo 146 da Lei do Solo.

2.3.4. Sistema de compensación.

O sistema de compensación ten por obxecto a xestión e execución da urbanización dun polígono ou unidade de execución polos mesmos propietarios do solo comprendido no seu perímetro, con solidariedade de beneficios e cargas. Con tal fin, estes propietarios aportan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa costa a urbanización nos termos e condicións que se determinen no Plan ou Programa de Actuación Urbanística e constitúense en Xunta de Compensación, salvo que tódolos terreos pertencen a un titular.

Se existe unanimidade entre os propietarios dunha unidade de execución poderase atender ó **procedemento abreviado** sinalado no artigo 161 da Lei do Solo.

2.3.5. Sistema de cooperación.

No sistema de cooperación os propietarios do solo comprendido na unidade de execución aportan o solo de cesión obrigatoria e o Concello executa as obras de urbanización con cargo ós mesmos. A aplicación do sistema de cooperación esixe a reparcelación dos terreos comprendidos na unidade de execución, salvo que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución de beneficios e cargas.

2.3.6. Sistema de Expropiación.

A expropiación aplicarase como sistema de actuación por unidades de execución completas e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos nas mesmas. Cando a execución do planeamento se realice polo sistema de expropiación, a delimitación das unidades de execución deberá ir acompañada dunha relación de propietarios e dunha descrición dos bens ou dereitos afectados, redactadas conforme o disposto na Lei de Expropiación Forzosa.

2.3.7. Parcelacións urbanísticas e segregacións.

1. Considerarase parcelación urbanística a división simultánea ou sucesiva de terreos en dous ou máis lotes cando poida dar lugar á constitución dun núcleo de poboación.

2. Considerarase ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sexa contraria ó establecido no planeamento urbanístico que lle sexa de aplicación ou que infrinxa o disposto na lexislación urbanística.

3. Nas parcelacións e segregacións procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación de acordo co presente documento, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

4. Nas segregacións de fincas no solo non urbanizable non poderán crearse novos accesos públicos se non é no marco da lexislación agraria e das previsións sinaladas nestas normas.

2.3.8. Contribucións especiais.

De conformidade co establecido no artigo 46 da Lei de Adaptación da do Solo a Galicia, o custo das actuacións expropiadoras illadas en solo urbano para a creación, ampliación ou mellora de infraestruturas, servicios ou equipamentos, poderá ser repercutido sobre os propietarios que resulten especialmente beneficiados pola actuación urbanística. Os ámbitos de reparto serán definidos no expediente de Contribucións Especiais correspondente.

2.4. Instrumentos de Execución.

2.4.1. Clases de Proxectos.

A execución material das determinacións das N.N.S.S. e dos seus instrumentos de desenvolvemento realizarase mediante proxectos técnicos, os calés,

segundo o seu obxecto inclúense nalgunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalacións.

2.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos.

1. Para efectos do exercicio da competencia municipal sobre intervención das actuacións públicas ou privadas sobre o solo, enténdese por proxecto técnico aquel que define de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que requira o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación e aplicación das súas especificacións.

2. Os proxectos estruturaránse documental-mente en Memoria descriptiva e xustificativa, Planos, Prego de Prescricións Técnicas e Presupostos, cos complementos que se esixen para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e Instrucións Técnicas municipais de aplicación e nos Regulamentos vixentes.

3. Os proxectos técnicos necesarios para a obtención de licencias de obras ou instalacións deberán vir subscritos por técnico ou técnicos que sexan competentes, por relación ó obxecto e características do proxectado, e visados polos seus respectivos Colexios profesionais cando este requisito sexa esixible, conforme á lexislación en vigor.

4. Cada proxecto, unha vez aprobado e concedida a correspondente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material da mesma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal despois de toda alteración durante o curso das obras do proxecto obxecto da licencia, salvo as meras especificacións constructivas ou desenvolvidas interpretativos do mesmo que non estiveran contidos no proxecto aprobado ou fixados nas condicións particulares da licencia.

2.5. Intervención Municipal do Uso do Solo.

2.5.1. Competencia e intervención municipal.

A competencia municipal en materia de intervención do uso do solo ten por obxecto comprobala conformidade das distintas actuacións coa lexislación e o planeamento aplicables, así como restablecer, se é o caso, a ordenación infrinxida.

A intervención municipal do uso do solo exerceuse mediante os procedementos seguintes:

- * Licencias Urbanísticas.
- * Ordes de execución ou suspensión de obras ou outros usos.
- * Inspección urbanística.

2.5.2. Actividades suxeitas a licencia.

1. Todo acto de edificación requirirá a preceptiva licencia municipal, de acordo co disposto no artigo 242 da vixente Lei do Solo.

Estarán suxeitos a licencia previa os seguintes actos:

- * As parcelacións urbanas.
- * Os movementos de terra (desmontes e terra-pléns) salvo que se encontren englobados nun proxecto de urbanización ou de edificación debidamente aprobado ou autorizado.
- * As obras de construción de edificacións ou instalacións de todas clases, de nova planta.
- * As obras de modificación de estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes.
- * As obras de modificación da disposición interior dos edificios.
- * A primeira utilización dos edificios e o cambio de uso dos mesmos.
- * A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
- * A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.
- * As instalacións subterráneas, calquera que sexa o seu uso.
- * As cortas de arboredo.
- * O cerrume de terreos.
- * A colocación de andamios, apeos e barreiras.

2. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos.

3. Os actos relacionados anteriormente que se promovan por órganos das Administracións públicas ou Entidades de dereito público que administren bens daquelas, estarán igualmente suxeitos a licencia municipal, se así se require pola lexislación aplicable. En casos de urxencia o procedemento regularase polo disposto no artigo 244 da Lei do Solo.

2.5.3. Concesión e denegación de licencias

A concesión de licencias, salvo nos casos previstos na Lei do Solo, corresponde exclusivamente ó Concello.

Toda denegación de licencias deberá ser motivada.

2.5.4. Solicitude de licencia.

A licencia deberase solicitar ó Concello mediante a presentación da correspondente instancia e os requisitos que para cada caso concreto se especifican na presente normativa.

2.5.5. Tipos de licencia de obras.

Distínguense nas presentes Normas tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nova.

- Licencias de reforma e ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.

Obra nova

Denomínase obra nova a efectuada para a construción dun inmoble de nova planta ben sobre predio libre (no que non existiu ningunha construción anterior), ben sobre o predio procedente do derrubamento dun edificio existente, ben como ampliación de edificios existentes, sempre que esta o sexa en superficie de planta baixa.

Reforma e ampliación

Enténdese por reforma ou ampliación aquelas operacións de construción encamiñadas a modificar o edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

Reformas e ampliacións estruturais.

Se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (modificación de estrutura, elevación de plantas), fachada ou de cuberta.

Reformas non estruturais.

Se se limitan a redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta.

Conservación

Denomínanse obras de conservación ás tendentes ó mantemento estético, funcional e constructivo do edificio.

Distínguense dous subtipos:

Se afectan a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta (revoco de fachadas ou cuberta, reparación de elementos estruturais).

Licencias de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais.

Licencias de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais.

2.5.6.- Requisitos da documentación dos proxectos.

Para os efectos de outorgamento de licencias, os proxectos técnicos compoñeranse como mínimo de Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

1. Na memoria describirase a obra ou instalación.

Expoñerase a súa finalidade e xustificarse a solución adoptada poñéndose de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que desenvolva.

2. Os planos de situación redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de localización redactaranse como mínimo a escala de 1/500 e

con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existente.

3. Os planos de edificación deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo a escala 1:100, debéndose presenta-las plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.

4. No caso de conservacións estruturais, cando a obra afectase unicamente a parámetros exteriores e non implicase modificación estrutural; por exemplo, cando se tratase de:

- Cuberta ou revestimento de muros con cemento ou materia análoga en fachadas á vía pública.
- Pintura e revoco de fachadas á vía pública, colocación de carpintería exterior ou interior.
- Reforma de ocos de fachada sen cargadeiros.
- Repaso e substitución de canles...etc.

Abondará unha memoria por duplicado na que se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas na solución adoptada, dous exemplares de presuposto, esbozo da modificación de ocos e canles.

2.5.7.- Solicitud de aliñación.

Cando se trata de obra de nova planta, ou reconstrución tralo derrubamento de obra vella, será condición inescusable a solicitude previa de aliñación e rasante, que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de predio ou terreo dentro do Municipio, mesmo cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenza de obra nova.

A concesión de aliñación non implica, en consecuencia, a licenza de construción.

A aliñación darase sobre o plano topográfico do predio e zona inmediata, presentado polo solicitante a escala mínima 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de xeito que quede suficientemente determinada.

2.5.8.- Sinalamento de aliñación.

O acto de sinalamento concorrerá a Delegación da Alcaldía, o técnico municipal designado e o dono do predio, por si ou representado polo seu apoderado.

O predio estará libre de obstáculos e evacuado para facilita-la marca da liña.

Asinará o propietario ou o apoderado que o represente o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e o propietario recibirá a copia autorizada destes documentos.

Constará na acta de aliñación:

1. A liña de edificación.
2. A profundidade edificable do predio.
3. A Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

2.5.9.- Requisitos de urbanización.

1. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano dos núcleos urbanos é preciso que a parcela conte cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público, encintado de beirarrúas, pavimentación de calzada e beirarrúas, rede de subministro de enerxía eléctrica e de abastecemento de auga, iluminación pública e rede de saneamento.

2. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano dos núcleos rurais será preciso que a parcela estea urbanizada conforme ás normas mínimas establecidas en cada caso polo Plan Especial de Reforma Interior ou mellora do Medio, e se este non existira, esixírase que conte polo menos con acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica.

En ausencia de Plan Especial de Reforma Interior ou mellora do Medio, o Concello poderá autorizar a execución simultánea coa edificación dos elementos primarios da urbanización que permitan a resolución individual do abastecemento de auga e/ou a evacuación e tratamento de residuais, sempre que concorran as seguintes circunstancias:

- Que o núcleo rural de que se trate non dispoña de rede de abastecemento de auga e/ou rede de sumidoiros, nin estea prevista a súa execución mediante proxectos de obras ordinarias.
- Que non se alcanzaran os niveis previstos para os indicadores a que se refire o Art. 19.3 LSG.
- Que se garantan no proxecto de edificación as condicións técnico-sanitarias das instalacións en relación á parcela sobre a que se pretende edificar e ó seu contorno, cumprindo en todo caso as normas e estándares técnicos que esixe a lexislación vixente.
- Que o proxecto de edificación preveña e xustifique suficientemente que a disposición das instalacións do edificio e das instalacións individuais de abastecemento e/ou evacuación e vertido permiten as conexións coas redes que se cheguen a implantar na vía pública á que a parcela dea á fronte.
- Que se cumpran as demais condicións esixidas polo Art. 40 RG.

3. Poderase outorgar licencia condicionada trala terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma nos termos definidos nos artigos 39, 40 e 41 RG. A fianza de garantía será como mínimo do 6% do valor das obras de urbanización necesarias; a tal fin, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constituía a garantía.

2.5.10.- Licencias no Solo Apto para a Urbanización.

Nas áreas de solo apto para a urbanización non se poderán outorgar licencias de edificación ata que non se teña realizada a urbanización en execución do correspondente Plan Parcial e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no Art. 42.2 RG.

Nas áreas declaradas de urbanización prioritaria, mentres non sexa aprobado o P.P., non se poderán autorizar outras obras que as correspondentes á infraestrutura do territorio ou ós sistemas xerais ou as de carácter provisional ás que se refire o Art. 136 da Lei do Solo.

No resto das áreas urbanizables, en tanto non se aprobe o Plan Parcial, estarase ó establecido nos artigos 19 e seguintes da Lei do Solo. A este mesmo réxime estarán as áreas de urbanización prioritaria unha vez transcorridos catro anos desde a súa declaración, se nese tempo non se tivera iniciada a tramitación do Plan Parcial.

2.5.11.- Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia.

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme o disposto no Art. 50 da LSG e concordantes da LS e do RD.

2. No prazo de dous meses o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustar a ela, se é o caso, as obras.

3. Cando a obra construída sen licencia, cumpra as condicións destas Normas, o propietario poderá legaliza-la situación da mesma coa obtención da licencia correspondente, e isto sen prexuízo do expediente sancionador que se puidera tramitar.

4. Cando transcorrido o prazo de dous meses non se tivese solicitada a licencia, non se tivesen axustadas as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario ás presentes Normas, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establecen os art. 50.6 e 7 LSG.

2.5.12.- Condicións das obras en relación coas vías públicas.

1. Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable perante o Concello dos danos que poida ocasionar nas vías públicas ou servicios municipais.

2. Se as obras que se executen afectaran a servicios de carácter xeral ou público, os propietarios comunicaranos por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comezo das mesmas, e no devandito prazo ditas empresas ou entidades deberán toma-las

medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables desde a finalización do prazo anteriormente mencionado.

3. Os entullos e provisión de materiais non se poderán amarear na vía pública, nin apoiados nos valos ou muros de cerrume.

4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, aínda que non sexan visibles desde a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de hixiene e ornato.

5. Obrigarase ós propietarios de calquera clase de edificación a conservar tódalas partes da construción en perfecto estado de solidez, co fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.

6. Tódolos andamios auxiliares da construción, deberanse executar baixo dirección facultativa competente e dotaranse das medidas de precaución necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

7. En toda clase de construción, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as precaucións de seguridade no traballo esixidas polas leis vixentes en cada momento sobre a materia.

2.5.13.- Derrubamentos.

1. Cando un propietario desexe proceder ó derrubamento dun edificio, deberá solicitar a oportuna licenzia municipal, achegando Memoria subscrita por un facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que debe derrubarse e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo no que deban verificarse os derrubamentos, para evitar danos e molestias á circulación, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación de barreiras en toda a fronte que se deba demoler.

2. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitarán autorización expresa.

3. Cando por derrubamento ou obras nunha edificación sexa necesario apear a contigua, solicitarase licenzia polo propietario desta, expresando nunha Memoria asinada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian executar, achegando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realizar as obras de apeo, poderanse levar a cabo directamente polo dono da casa que se vaia demoler ou aquela onde deban executarse as obras, quen deberá solicitar a oportuna licenzia, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercutir nos gastos ocasionados,

conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido, sobre estas servidumes, no Código Civil.

4. En todo caso, cando se vaia a comezar un derrubamento ou baldeirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, de forma fidedigna, ós lindantes das fincas por se se deba adoptar algunha precaución especial.

5. En caso de urxencia polo perigo inmediato, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en esteos exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicitar a licenzia no prazo das corenta e oito horas seguintes e aboalos dereitos que proceda. Igualmente, en ditas circunstancias, o aparelador municipal ou quen corresponda esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garantir a seguridade pública.

2.5.14.- Valado de obras.

1. En toda obra de nova planta ou derrubamento e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, deberase colocar unha barreira de protección de dous metros de altura, como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar separada do bordo, polo menos 0,60 metros, para permitirlle o paso de peóns.

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

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

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

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

2.5.15.- Edificios en estado ruinoso.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a

instancia de calquera interesado, declarará e acordará a total ou parcial demolición trala audiencia do propietario e dos moradores salvo inminente perigo que o impidira.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

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

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

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

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

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

3. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO.

3.1. División do territorio.

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

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

3.1.1. Clasificación do solo.

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

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

3.1.2. Cualificación do solo.

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

Os usos globais son os seguintes:

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

3.1.3. Identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

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

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

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

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

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

ANALISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AGUA	DENSID. VIV/Há.	CLASIF.
MOUGAS	MOUGAS	81	15,4	NO	SI (P)	5,2	NO URB
AS MARIÑAS	"	48	15,2	"	"	3,1	"
O PORTO	"	85	18,1	"	"	3/14	NO URB/ URB.
O PORTO 2	"	58	20,5	"	"	3,0	NO URB
ERMIDA	"	21	10,1	"	"	2,0	"
AS LAXES	"	109	37,2	"	"	3,0	NO URB
VILADESUSO	VILADESUSO	92	16,3	NO	SI (P)	5,6	NO URB/ URB.
SERRALLO	"	83	28,1	"	"	3,0	NO URB.
PEDORNES	PEDORNES	71	12,2	"	"	5,8	"
O MATO VELLO	"	14	4,1	"	"	3,4	"
VILAR	"	64	8,7	"	"	7,3	"
VILAR 2	"	41	11,5	"	"	3,6	"
OIA	OIA	188	52,0	SI	SI	3,6	URBANO
BURGUEIRA	BURGUEIRA	55	20,0	NO	SI (P)	3,0	NO URB.
TORROÑA	"	49	13,4	"	"	3,6	"
TORROÑA 2	"	16	4,2	"	"	3,8	"
PORTELA	"	22	4,9	"	"	4,5	"
A ALDEA	"	20	5,3	"	"	3,8	"
VISO	"	15	5,1	"	"	3,0	"
BONAVAL	"	38	8,3	"	"	4,6	"
LOUREZA	LOUREZA	51	17,6	NO	SI (P)	3,0	"
REFOXOS	"	26	4,1	"	"	6,3	"
SANTA COMBA	"	20	4,2	"	"	4,7	"
MABIA	"	31	6,5	"	"	4,7	"
ACEVEDO	"	20	6,8	"	"	3,0	"
ACEVEDO 2	"	15	3,8	"	"	3,9	NO URB.

3.2. Réxime do solo urbano.

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

3.2.1. Aproveitamento urbanístico susceptible de apropiación.

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

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

3.2.2. Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico.

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

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

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

3.2.3. Prazo para a solicitude de licenzia de edificación.

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

3.2.4. Condición de predio.

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

* En solo urbano de núcleo urbano

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

* En solo urbano de núcleo rural

Que dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos, características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se teña que construír. Os servizos de abastecemento de auga e evacuación de augas residuais poderanse resolver mediante sistemas individuais sempre que quede suficientemente garantida a salubridade da zona.

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

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

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

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

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

3.3. Réxime do apto para Urbanizar.

3.3.1. Definición e delimitación.

1. Constitúen o solo urbanizable aquelas áreas do territorio que as N.N.S.S. destinan a ser soporte do crecemento urbano previsible.

2. Nos planos de ordenación sinálanse os límites de cada unha das categorías do solo apto para urbanizar.

3. No solo apto para urbanizar inclúense os novos asentamentos de poboación e actividades produtivas nos termos do respectivo programa, vinculándose ó establecemento daqueles sistemas xerais ou elementos dos mesmos, que son necesarios para o desenvolvemento das previsións das N.N.S.S. nesta categoría de solo.

3.3.2. Desenrolo do solo apto para urbanizar

1. O solo apto para urbanizar desenrolarase mediante os Plans Parciais correspondentes ós sectores. Ditos sectores delimitaranse en cada caso de acordo co expresado na súa normativa propia.

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

3. Os Plans Parciais deberán referirse a un só sector de solo apto para urbanizar, integrando en todo caso ós elementos de sistemas xerais interiores ó mesmo. Tamén integrarán elementos de sistemas xerais exteriores ó sector cando a xuízo da Administración Municipal concorran circunstancias urbanísticas, vinculadas ó propio desenvolvemento do sector, que fagan aconsellable a súa ordenación

conxunta e se trate de elementos contiguos ó sector que teñan determinada a obtención do seu solo con cargo ó solo urbanizable programado do cuadrinio.

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

3.3.3. Réxime urbanístico da propiedade.

1. As facultades do dereito de propiedade dos propietarios de solo urbanizable programado, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes e obrigas establecidas na Lei do solo e nas presentes Normas.

2. Os propietarios de terreos incluídos no solo urbanizable programado poderán exercer as facultades relativas ó uso do solo e a súa edificación conforme o contido normal da propiedade que lles corresponde, en función do aproveitamento medio que as N.N.S.S. asignan con carácter xeral ó solo urbanizable conforme á súa programación.

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

3.3.4. Aproveitamento tipo.

As N.N.S.S. inclúen nunha soa área de reparto os sectores de planeamento parcial.

As N.N.S.S. establecen un aproveitamento tipo de cero trescentos (0,300) metros cadrados por metro cadrado edificable.

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

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

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

$$E_i = \text{Sumatoria } E_{ji}$$

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

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

$$e_i = E_i / S_i$$

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

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

4. A homoxeneización das edificabilidades dos coeficientes establecidos, proporciona os aproveita-

mentos para cada uso e sector en metros cadrados, que se recollen nos cadros anexos:

$$A_{ji} = B_{ji} E_{ji}$$

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

$$A_i = \text{Sumatoria } A_{ji}$$

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

$$a_i = A_i / S_i$$

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

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

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

$$r_i = SG_i / S_i$$

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

$$a^i_i = a_i / (1 + r_i)$$

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

$$A^i_i = a^i_i S_i$$

e) $a^{0.85}_i$ Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector "i" ou coeficiente de aproveitamento medio do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos e descontado o 15 % do aproveitamento de cesión obrigatoria.

$$a^{0.85}_i = 0.85 a^i_i$$

f) $A^{0.85}_i$ aproveitamento total correspondente ós propietarios do sector "i" (exceptuados os de sistemas xerais), unha vez descontado o quince por cento (15%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$$A^{0.85}_i = 0.85 A^i_i$$

g) Asg^i_i aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i".

$$Asg^i_i = SG_i a^i_i$$

h) $Asg^{0.85}_i$ aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i", unha vez descontado o quince por cento (15%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$$Asg^{0.85}_i = 0.85 Asg^i_i$$