



IV. ENTIDADES LOCAIS

IV. ENTIDADES LOCALES

Cortegada

Por Orde do día 28 de febreiro de 2012 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia, aprobouse definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Cortegada (Ourense).

De conformidade co disposto nos artigos 92 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e 70 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, procédese á publicación, no Boletín Oficial da Provincia de Ourense, da normativa e ordenanzas do PXOM.

Normativa urbanística.

ÍNDICE

TÍTULO I: NORMAS XERAIS

CAPÍTULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS

ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA

ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO

ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN

ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS

ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA

ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

CAPÍTULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO

ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDADE

ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO

ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO

CAPÍTULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO

ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS

ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO

CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO

ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS

ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN

ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS

ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS

CAPÍTULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA

ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA

ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO

ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS

ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS

ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN

ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN

ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS

ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES

ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS

ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN

ARTIGO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUÍNAS

ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS

ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN/OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA

ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS

TÍTULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

CAPÍTULO 1 - SISTEMA DAS COMUNICACIÓNS DE TRANSPORTE

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA VIARIO

CAPÍTULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

CAPÍTULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

CAPÍTULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA DE SERVIZOS

TÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I - DISPOSICIÓNS XERAIS

ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓNS

ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓNS

ARTIGO 3.1.3.- RASANTES

ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN

ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN

ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE

ARTIGO 3.1.7.- SOAR

ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE

ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN

ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO

ARTIGO 3.1.12.- DENSIDADE DE VIVENDAS

ARTIGO 3.1.13.- ALTURA DA EDIFICACIÓN

ARTIGO 3.1.14.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN

ARTIGO 3.1.15.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA

ARTIGO 3.1.16.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2 - CONDICIÓNS XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS

ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN

ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCIÓNS PERMITIDAS POR RIBA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA

ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS

ARTIGO 3.2.6.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES

ARTIGO 3.2.7.- CHAFRÁNS

ARTIGO 3.2.8.- CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA

ARTIGO 3.2.9.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS

ARTIGO 3.2.10.- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

ARTIGO 3.2.11.- CONDICIÓNS DOS PECHES

ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓNS DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE

ARTIGO 3.2.13.- AFORRO E EFICIENCIA ENERXÉTICA NA EDIFICACIÓN

TÍTULO IV: NORMAS REGULADORAS DE USO E HIXIÉNICOSANITARIAS

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIÓNS XERAIS

ARTIGO 4.1.1.- XERALIDADES

CAPÍTULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL

ARTIGO 4.2.2.- USO GARAXE-APARCADOIRO

ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO

ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL

ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO

ARTIGO 4.2.4.3.- USO HOTELEIRO

ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAIS

ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO

ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE

ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO

ARTIGO 4.2.5.- USO DE ESPAZO LIBRE

ARTIGO 4.2.6.- USO RÚSTICO

ARTIGO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS

ARTIGO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS

ARTIGO 4.2.7.- USO ENERXÉTICO E DE INFRAESTRUTURAS

TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

ARTIGO 5.1.- XERALIDADES

ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA

ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA

ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA

ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS

ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS

ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES

ARTIGO 5.9.- CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS

ARTIGO 5.10.- CÓDIGO DE BOAS PRÁCTICAS AMBIENTAIS NA URBANIZACIÓN

TÍTULO VI: SOLO URBANO

CAPÍTULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO

ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO

ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓN DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN



ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS
 ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO
 ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
 ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
 CAPÍTULO 2 - ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SOLO URBANO
 ARTIGO 6.2.1.- BLOQUE LINEAL ENTRE MEDIANEIRAS. ORDENANZA SU-1
 ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-2
 ARTIGO 6.2.3.- RUEIRO TRADICIONAL. ORDENANZA SU-3
 ARTIGO 6.2.4.- VIVENDA UNIFAMILIAR ILLADA. ORDENANZA SU-4
 ARTIGO 6.2.5.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS E DE ALMACENAXE. ORDENANZA SU-5
 TÍTULO VII - SOLO DE NÚCLEO RURAL
 CAPÍTULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL
 ARTIGO 7.1.1.- XERALIDADES
 ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS
 ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓN
 ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL
 ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES
 ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN
 ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIÓNS
 CAPÍTULO 2 - NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL
 ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH
 ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC
 CAPÍTULO 3 - PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL
 ARTIGO 7.3.1.- DETERMINACIÓNS QUE DEBEN CONTER OS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL
 TÍTULO VIII - SOLO RÚSTICO
 CAPÍTULO 1 - NORMAS XERAIS
 ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO
 ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO
 ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCCIÓN AUTORIZABLES. PROCEDIMIENTO
 ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS
 ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN
 ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE PREDIOS
 ARTIGO 8.1.7.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA
 CAPÍTULO 2 - CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO
 ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE
 ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA
 ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL
 ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO
 ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS
 ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS
 TÍTULO IX - SOLO URBANIZABLE
 CAPÍTULO 1 - SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
 ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN
 ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
 ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
 ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓN E DETERMINACIÓNS PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES
 CAPÍTULO 2 - SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO
 ARTIGO 9.2.1.- DEFINICIÓN
 ARTIGO 9.2.2.- RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO
 ARTIGO 9.2.3.- CONDICIÓN URBANÍSTICAS E DETERMINACIÓNS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN
 TÍTULO X - PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO
 ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO
 DISPOSICIÓN ADICIONAL
 TÍTULO I: NORMAS XERAIS
 CAPÍTULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS
 ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA

Este Plan Xeral de Ordenación Municipal ten por obxecto a ordenación urbanística de todo o territorio do Concello de Cortegada.

O contido deste Plan Xeral é o previsto na lexislación urbanística básica do Estado e autonómica:

- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.

- Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo.

- Lei 15/2010, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO

O seu ámbito comprende a totalidade dos terreos do termo municipal de Cortegada, na provincia de Ourense.

ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN

1. - Vixencia:

Trala entrada en vigor, a vixencia deste Plan xeral, será indefinida ata a súa revisión ou modificación se fose o caso.

2. - Revisión:

Enténdese por revisión a adopción de novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio, ou á clasificación do solo, motivadas pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias especiais, de carácter demográfico ou económico, ou polo esgotamento da súa capacidade.

A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

O acordo de revisión do Plan Xeral, será adoptado pola Corporación, que valorará os supostos antes ditos, en razón dos distintos condicionantes políticos, económicos e sociais que podan incidir na súa falta de adaptación.

Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma poderá ordenar a revisión do Plan, previa audiencia da entidade local.

Este Plan xeral deberá revisarse nos seguintes casos:

- Necesidade de adaptación a un novo marco legal.
- Cambio de circunstancias económicas, de poboación, sociais, que impliquen novas necesidades da comunidade.
- Cando transcorra un prazo de 12 anos dende a súa aprobación.
- Cando a capacidade potencial de vivendas chegue a esgotarse máis dun 80%.

3. - Modificación:

Consideraranse modificacións aquelas alteracións producidas nas determinacións do Plan xeral que non se inclúan dentro das que se determinan como revisión, nos termos expresados nos artigos 93, 94 e 95 da Lei 9/2002.

ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS

Este Plan xeral será inmediatamente executivo trala súa entrada en vigor, segundo o previsto no art. 97 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Producirá, ademais, os efectos expostos no capítulo III, título II, da Lei 9/2002. É, polo tanto, público e de obrigado cumprimento.

ARTIGO 1.1.5. - COMPETENCIA

É competencia do Concello de Cortegada a formulación deste Plan xeral.



Correspóndelle ao conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva deste Plan xeral.

Unha vez aprobado o Plan, o concello velará polo seu cumprimento, sendo responsable do seu desenvolvemento e xestión.

Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos na lexislación urbanística.

ARTIGO 1.1.6. - DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

Para os efectos do desenvolvemento e aplicación do Plan, os documentos integrantes deste teñen o contido o alcance que se detalla a continuación.

1. - Memoria:

Contén e xustifica os estudos levados a efecto, de adoptar a ordenación proposta.

Será de carácter xeral e en caso de dúbida ou contradición aterase ao disposto nas normas urbanísticas e planos de ordenación aos que completa.

2. - Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional:

Ten o alcance e contido definidos no artigo 61 da Lei 9/2002. É un documento de información e diagnose que permite abordar a proposta do sistema de núcleos e as medidas de protección e ordenación do medio rural.

3. - Planos de información:

Onde se reflectirá o estado do municipio nos seus condicionantes físicos, urbanísticos e de servizos, usos e infraestruturas, e que constitúen o punto de partida. A súa eficacia redúcese á pura reprodución da situación existente previa á redacción do Plan.

4. - Planos de ordenación:

Os planos, dependendo da súa escala, referiranse ás seguintes determinacións:

- Estrutura xeral e orgánica do territorio.
- Clasificación e cualificación do solo.
- Ámbitos de desenvolvemento e xestión.
- Áreas de protección especial.
- Limitacións á propiedade. Afeccións.
- Fixación de reservas para dotacións.

5. - Normas urbanísticas:

Onde se expresan as determinacións xerais e específicas para as distintas clasificacións do solo.

Establecerán as condicións que rexerán todas e cada una das actuacións de carácter urbanístico no termo municipal, xa sexan de planeamento, xestión, execución ou implantación de actividades e usos.

É, polo tanto, o documento que delimita o contido urbanístico do dereito de propiedade. Este documento e os planos de ordenación, prevalecerán sobre o resto dos documentos.

6. - Catálogo de elementos e bens para protexer:

Consonte co disposto no art. 75 da Lei 9/2002, é o documento que inclúe todos aqueles elementos que polo seu interese ecolóxico, medioambiental, paisaxístico, histórico, etnográfico, cultural ou con potencialidade produtiva relevante, deben ser obxecto de especial protección.

7.- Estratexia de actuación e estudo económico:

Onde se establecen os prazos e condicionantes técnicos e temporais para a realización das actuacións previstas no Plan e onde se avalían os custos das actuacións previstas polo Plan para desenvolver pola Administración, xustificando as previsións nos casos que estas sexan realizadas con recursos municipais.

8.- Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental:

Co alcance e contido establecidos no artigo 61 da Lei 9/2002 en consonancia coa Lei 9/2006 sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

CAPÍTULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO

ARTIGO 1.2.1. - RÉXIME DA PROPIEDAD

As facultades do dereito da propiedade exerceranse no marco da lexislación básica do Estado e da súa función social, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación autonómica ou, en virtude desta, por este Plan xeral en función da clasificación urbanística dos predios.

A ordenación urbanística establecida por este Plan xeral en canto á clasificación do solo e niveis de uso e intensidade, non dará dereito a indemnización por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade.

Os afectados terán dereito á distribución equitativa dos beneficios e cargas que o Plan estableza, segundo o previsto na lexislación urbanística.

ARTIGO 1.2.2. - CLASIFICACIÓN DO SOLO

O solo ordenado polo presente Plan xeral, clasifícase en urbano, de núcleo rural, rústico, e urbanizable, conforme á lexislación urbanística autonómica e básica do Estado.

Os planos de ordenación reflecten graficamente esta clasificación do solo.

O solo urbano terá a condición de consolidado e non consolidado.

No solo rústico, establécese o réxime de especial protección nas variantes definidas na Lei 9/2002.

O solo urbanizable contémpase nas modalidades de delimitado e non delimitado.

ARTIGO 1.2.3. - CUALIFICACIÓN DO SOLO

Atendendo ao uso e función que desempeña o solo, distínguese entre zonas e sistemas (xerais ou locais).

As zonas constitúen áreas sometidas a un réxime uniforme, ben mediante a ordenanza que os diferencia, ou ben mediante áreas de reparto. De forma que os particulares podan exercer os seus dereitos unha vez resoltas as operacións de cesión e distribución, se fose o caso.

Os sistemas son aquelas áreas de solo onde o interese xeral e colectivo transcende do interese particular. Serán regulados no seguinte título II desta normativa.

CAPÍTULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO

Todo proceso de desenvolvemento urbanístico, consonte ao réxime de deberes aplicable en virtude da clase de solo da cal se trate, leva implícito todas ou algunhas das fases ou etapas no seu desenvolvemento:

a) Fase de planeamento:

- Sen planeamento.
- Con plan aprobado e vixente

b) Fase de xestión:

- Con unidade ou polígono de xestión delimitado.
- Con equidistribución aprobada e vixente.

c) Fase de urbanización:

- Con proxecto de urbanización aprobado e vixente.
- Con obra executada e recibida polo concello.

d) Fase de edificación:

- Con proxecto de edificación e licenza outorgada.
- Con construción de edificación rematada e certificado final de obras.

e) Fase de ocupación e uso:

- Con licenza de primeira ocupación / apertura



ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS

Ao abeiro da lexislación urbanística, e derivado do réxime urbanístico da propiedade do solo, establécense dereitos e obrigas dos propietarios do solo. Estes poderán facer uso do aproveitamento urbanístico que o Plan lles atribúe, sempre e cando as intervencións que se realicen sobre o territorio se axusten as súas determinacións.

Nos títulos seguintes deste Plan xeral establécense de maneira pormenorizada os dereitos e obrigas, atendendo á clasificación urbanística do solo.

O prazo para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e de urbanización, será de catro anos dende a aprobación definitiva da delimitación do polígono ou, se é o caso, da unidade reparcelable, agás que se fixen outros prazos máis esixentes nos convenios firmados cos particulares ou a Administración pública, en cuxo caso deberán cumprirse.

Considérase cumprido o deber de cesión e distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva da equidistribución ou, se é o caso, da unidade reparcelable.

Considérase cumprido o deber de urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas nos correspondentes proxectos.

ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO

1.- XENERALIDADES

Este Plan xeral será desenvolvido mediante os instrumentos de planeamento de desenvolvemento e as súas determinacións, conforme ás previsións do Plan e ao abeiro dos artigos 62 e seguintes da Lei 9/2002.

Todas as figuras de planeamento que, pola súa incidencia sobre o territorio poidan implicar risco de destrución ou deterioro do patrimonio deberán ser informadas pola Consellería de Cultura e Turismo, para os efectos do cumprimento do artigo 32 da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

2.- PLANS PARCIAIS E PLANS DE SECTORIZACIÓN

Terán por obxecto a ordenación detallada, así como a regulación da urbanización e edificación dos sectores de solo urbanizable previstos polo Plan xeral.

Formularanse tendo en conta as determinacións expresadas nos artigos 64 e 66 da Lei 9/2002 así como as determinacións e condicións particulares fixadas polo Plan para o solo urbanizable.

3.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Teñen por obxecto establecer as medidas específicas tendentes a salvagardar e protexer os valores e potencialidades de interese, así como a súa rexeneración e recuperación no caso que estes foran alterados ou desvirtuados.

Conterán as determinacións expresadas no artigo 69 da Lei 9/2002.

4.- PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Teñen por finalidade a ordenación detallada de ámbitos de solo urbano non consolidado onde se fan necesarias operacións de reordenación e reforma interior encamiñadas a mellorar as condicións de habitabilidade, creación de dotacións e servizos e mellora urbana en xeral.

5.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

Teñen por obxecto a ordenación das infraestruturas e dotacións previstas polo Plan xeral e que foron cualificadas como sistema xeral por considerarse de carácter básico e fundamental.

Conterán as determinacións xerais expresadas no artigo 71 da Lei 9/2002, así como respectarán as condicións particulares

definidas neste Plan mediante as correspondentes normas de aplicación.

6.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

A súa finalidade é a de completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que este PXOM lle diferise ou en atención a unha eventual complexidade sobrevida cando se cumpran unha serie de indicadores que este Plan determina.

Redactaranse co contido e determinacións expresados no artigo 72 da Lei 9/2002, así como as condicións particulares establecidas polo Plan xeral.

No título VII da normativa expóñense os indicadores que fan necesaria a formulación dun plan especial de ordenación de núcleo rural.

7.- ESTUDOS DE DETALLE

No desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos de detalle para rúes ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

- Completar e reaxustar as aliacións e rasantes.
 - Ordenar os volumes edificables.
 - Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.
- Os estudos de detalle en ningún caso poderán:
- Alterar o destino urbanístico do solo.
 - Incrementar o aproveitamento urbanístico.
 - Reducir ou modificar as superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.
 - Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen.
 - Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
 - Parcelar o solo.
 - Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles imponse o correspondente Plan.
 - Establecer novos usos e ordenanzas.

Os estudos de detalle poderán ser redactados de oficio polo concello, así como polos particulares afectados.

A súa formulación será obrigatoria cando se exprese a súa remisión nas correspondentes fichas de áreas de planeamento remitidas do Plan xeral.

CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTIMENTO. APROVEITAMENTO TIPO.

Este Plan xeral establece as áreas de repartimento para posibilitar a distribución equitativa de cargas e beneficios. Constitúen ámbitos territoriais definidos onde os propietarios e a Administración local se reparten unha porcentaxe dos aproveitamentos lucrativos.

O aproveitamento tipo dunha área de repartimento é a intensidade de usos lucrativos ponderados respecto da dominante para esa área de repartimento. Obtense do cociente entre a suma dos aproveitamentos reais lucrativos ponderados referida á superficie da área de repartimento.

O seu cálculo realizarase en función da clasificación do solo, segundo as determinacións dos artigos 113 e 114 da Lei 9/2002.

ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS

No solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado, cada área de repartimento poderá dividirse en polígonos de xestión. A non ser que os polígonos queden expresamente delimitados nos planos de ordenación do presente PXOM, serán os correspondentes instrumentos de ordenación detallada os que delimiten de xeito fundamentado.

Haberá que aterse ao disposto no artigo 123 da Lei 9/2002.



ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Os polígonos desenvolveranse preferentemente polos sistemas de actuación indirectos. O sistema de expropiación aplícase cando se observe complexidade e falta de operatividade noutros sistemas ou exista urxencia.

A modificación do sistema de actuación proposto, en cada caso, por este Plan xeral, suxeitarase ao previsto na lexislación urbanística.

Os plans parciais, plans de sectorización e plans especiais de reforma interior, establecerán o sistema de actuación tendo en conta as características e complexidades da iniciativa para desenvolver, as características da entidade promotora e demais circunstancias que concorran.

ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELAMENTO.

Enténdese por reparcelamento a agrupación de predios comprendidos no polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ao planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción os seus respectivos dereitos.

O reparcelamento ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración das leiras, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación con amañá ao planeamento e localizar sobre parcelas determinadas, e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que, se é o caso, corresponda á Administración actuante.

O reparcelamento e, polo tanto, a distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación, será necesaria cando nos polígonos se asigne desigualmente ás leiras afectadas a superficie edificable.

O proxecto de reparcelamento será formulado de oficio, polo concello, ou por propietarios que representen, polo menos, o 25% da superficie do polígono ou unidade reparcelable.

O proxecto de reparcelamento terá en conta os criterios establecidos na Lei 9/2002, para a súa formulación. Sempre que sexa posible aplicarase o reparcelamento voluntario.

ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE PREDIOS

A normalización de predios aplicarase sempre que non sexa necesaria a redistribución das cargas e beneficios da ordenación entre os propietarios afectados, pero sexa preciso regularizar a configuración física dos predios para adaptalas ás esixencias do Plan.

Poderá formularse en calquera momento, de oficio polo concello, ou a instancia dos propietarios afectados.

Considérase que un predio é normalizable, e, polo tanto, precisa dun reparcelamento con terceiras parcelas, cando concurra algún dos supostos seguintes:

a) Cando os seus lindeiros non sexan rectos ou o seu ángulo coa aliñación sexa menor que 80º, excepto nos casos que por estar consolidada a edificación e a súa ordenación sexa imposible a súa regularización.

b) Cando, tras informe técnico e xurídico municipal, se considere innecesaria unha servidume de paso debido á nova ordenación xurdida por este Plan xeral.

A supresión dunha servidume poderá dar lugar a unha nova configuración parcelaria axustada ao planeamento.

c) Cando unha parcela se atope situada no interior dun rúeiro, sen contacto coa vía pública e, polo tanto, sen posibilidade de beneficiarse do dereito a edificar.

Neste caso entrarán no reparcelamento todas aquelas parcelas que linden coa parcela afectada, sempre e cando non se encontren edificadas.

d) Cando nos planos de ordenación así se estableza.

ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.

Os terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais obteranse polos mecanismos de adquisición expostos nos artigos 166 e 167 da Lei 9/2002.

En calquera caso, teranse en conta os condicionantes creados polo propio plan polo feito de incluír estes terreos en áreas de repartimento de cargas e beneficios, así como de seren obxecto de convenios urbanísticos entre o concello e os titulares.

CAPÍTULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA

Estarán suxeitos a previa licenza municipal os actos de edificación e uso do solo enumerados no artigo 194 da Lei 9/2002 e o artigo 10 do Regulamento de disciplina urbanística, xa sexan promovidos por particulares ou por organismos públicos oficiais ou entidades de dereito público, salvo nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.

Toda licenza deberá ser solicitada ao concello mediante escrito ou instancia.

ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO

A competencia para outorgar as licenzas, corresponderalle ao concello segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local sen prexuízo doutras autorizacións previas conforme á lexislación urbanística ou sectorial. Será preceptivo para o outorgamento da licenza informe técnico e xurídico que xustifique a adecuación a este Plan xeral.

A petición de licenza resolverase no prazo máximo de tres meses, contados a partir da presentación no rexistro do concello. Entenderase outorgada por acto presunto se, transcorrido este prazo, non se obtén comunicado por parte do concello.

Toda denegación de licenza deberá ser motivada, debendo constar o informe técnico, se fose o caso, daquelas determinacións que non se axustan á legalidade urbanística. Os defectos poderán ser arranxados seguindo o procedemento establecido na Lei de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio positivo ou acto presunto, licenzas en contra da lexislación ou do presente Plan xeral.

No contido do acto de outorgamento de licenza, entenderanse incluídas as condicións de uso, tipoloxía, edificabilidade, estéticas ou doutra natureza, previstas neste Plan xeral.

- Prazos de caducidade de licenza:

Os prazos para a iniciación e finalización das obras computarán dende o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza.

O prazo límite para comezar as obras será de 6 meses.

O prazo límite para executar as obras será de:

- 3 anos en obras maiores,

- 18 meses en obras menores.

Unha vez comezadas as obras, non se poderán interromper por un tempo superior a 6 meses.

De producirse a caducidade da licenza por algún dos motivos anteriormente expostos, as obras non poderán iniciarse nin proseguir se non se solicita e obtén nova licenza axustada á ordenación deste Plan xeral.

Excepcionalmente e por motivos debidamente xustificadas derivadas de causa maior (meteorolóxicas, accións de terceiros, etc.) o concello poderá conceder ampliación de prazos sen que se prexudiquen dereitos de terceiros.

- Ampliación de prazos:



Poderá solicitarse unha única ampliación de prazo para comezar as obras, executar as obras e para interromper as obras. En ningún caso o tempo de prórroga excederá da metade do tempo de prazo outorgado.

Non poderá solicitarse unha ampliación de prazo se non transcorreu, polo menos, a metade do prazo inicialmente outorgado.

A concesión dunha ampliación do prazo para comezar as obras non implica a ampliación do prazo para o remate daquelas.

Unicamente poderá solicitarse e outorgarse prórroga para o remate das obras se está realizada a cuberta do edificio.

ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS

En consonancia coa relación de actos suxeitos a licenza definidos no Regulamento de disciplina urbanística, establécense os seguintes tipos de licenzas:

- 1) Licenza de parcelación
- 2) Licenza de corta de árbores
- 3) Licenza de modificación de uso
- 4) Licenza de actividade
- 5) Licenza de primeira ocupación
- 6) Licenza de obras, que en función da súa importancia agrúpanse en dous tipos:

a) Licenzas de obra maior:

Comprende os movementos de terra que requiran maquinaria pesada, demolicións, obras de nova planta, reformas e ampliacións que afecten á estrutura, fachada e cuberta.

Aquelas que se realicen sobre bens catalogados.

En xeral todas aquelas que requiran un estudo ou cálculo pormenorizado a desenvolver por un técnico competente co obxectivo de adecuarse ou cumprir a lexislación vixente sobre as edificacións ou instalacións, ou ben a normativa urbanística aplicable.

b) Licenzas de obra menor:

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de todas as clases.

En ningún caso se entenderán como tales os parcelamentos urbanísticos, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS

Os proxectos técnicos que acompañen á solicitude de licenza serán subscritos por facultativo competente, e conterán como mínimo: memoria, planos, prego de condicións e presuposto.

- MEMORIA:

Na que se describirá a obra ou instalación, exporase a súa finalidade e xustificarase a súa solución sempre con referencia a este Plan xeral ou as do Plan que desenvolva.

- PLANOS:

Nos que o plano de situación se fará sobre copias da cartografía deste Plan xeral. Os planos de localización serán como mínimo a escala 1/500 e referiranse a elementos urbanos, parcelamento e ordenación existente.

Os planos de edificación faranse como mínimo a escala 1/100 nos que se presentarán as plantas, os alzados e seccións necesarias para definir a obra projectada.

Cando se trate dun proxecto que acompañe á solicitude de obra maior, deberá presentarse o proxecto completo que conterá, polo menos, as partes definidas no primeiro parágrafo.

En obras menores, o proxecto poderá reducirse a unha memoria orzada onde se describa a actuación para realizar e a súa valoración.

Acompañarase un bosquexo que defina graficamente a proposta. En caso de reformas, definirase un bosquexo do estado inicial e outro do estado final.

En xeral, o grao de desenvolvemento dos documentos irá en consonancia coa importancia da obra para realizar.

As solicitudes de licenza de actuacións ou usos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán incluír ademais, para os efectos do trámite ante a Consellería de Cultura e Turismo, a documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valorar o impacto que producirán as obras previstas sobre o ben e o seu contorno.

Asemade incluíranse os informes técnicos e xurídicos municipais da súa adecuación á lexislación e planeamento urbanístico.

Farase referencia expresa na memoria do cumprimento da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia.

O técnico municipal poderá requirir a documentación complementaria que ao seu xuízo considere oportuna.

ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN

No caso de obra de nova planta ou reconstrución, e previa derriba da edificación existente, será condición indispensable a solicitude previa de aliñación e rasante que, por outra parte, pode ser presentada por calquera propietario do soar ou terreo dentro do termo municipal, aínda cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenza de obra nova. A concesión de aliñación non implica a licenza de obras.

A aliñación darase sobre o plano do soar e zona inmediata, a escala 1/200, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada, e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

A solicitude de aliñacións e rasantes irá acompañada por triplicado dun plano de situación dos terreos a escala 1/2.000 e un plano a escala 1/200 con todos os seus datos e os da contorna máis próxima.

ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN

No acto de sinalización de aliñación concorrerán o delegado da Alcaldía, o aparelador ou arquitecto municipal e o dono do soar ou técnico que o represente.

Para proceder á sinalización da liña, o soar non presentará obstáculo ningún a tal fin.

O propietario ou representante firmará a acta de aliñación e o plano onde quede reflectida, en sinal de conformidade, e debe-rase dar a este unha copia autorizada dos ditos documentos.

A acta de aliñación constará de:

- Liña de edificación.
- Profundidade edificable do soar.
- Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e aos usos autorizados.

ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS

Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable ante o concello dos danos que poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

Se resulta afectado calquera servizo de carácter xeral ou público, comunicarse de inmediato e por escrito ás empresas concesionarias ou entidades administrativas, co obxecto de que estas tomen as medidas oportunas para evitar posibles danos propios ou a terceiros.



Non se permitirán vertidos de entullos ás vías públicas, así como tampouco se permitirá o apoio destes en valados ou muros de peche.

Toda fachada de edificio público ou privado, muros medianeiros e paredes contiguas ao descuberto, aínda que non sexan visibles dende a vía pública, deberán conservar nas debidas condicións de hixiene e ornato.

Será obrigatorio para os propietarios de calquera clase de edificación a conservación en perfecto estado de solidez, con motivo de non comprometer a seguridade pública.

Calquera cidadán terá o dereito de denunciar as situacións onde os edificios estean en mal estado, tanto en xeral como no referente a hixiene e ornato, así como os que poidan ocasionar algún dano ou ruído.

Calquera tipo de estadas que se poidan necesitar nunha obra, ergueranse baixo a dirección de técnico competente, e estarán dotadas da conveniente protección a fin de evitar caída dos materiais ou ferramentas de traballo á rúa, así como tamén se colocarán os sinais de precaución que sexan convenientes.

Tanto nas obras de construción como no manexo das máquinas que elas poidan levar, será de aplicación todo tipo de precaución que estableza a lexislación vixente na materia.

ARTIGO 1.5.9.- DERRUBAS

Toda derruba de edificación deberá gozar de licenza municipal, que se solicitará, acompañada dun proxecto de derruba, redactado polo técnico competente, onde se expliquen os pormenores do edificio para derrubar e adxacentes, así como da documentación gráfica necesaria para a súa correcta execución.

As licenzas que pretendan derriba ou demolición dentro das áreas de protección dos elementos catalogados precisarán autorización da Consellería de Cultura e Turismo.

O concello será o encargado de fixar hora e prazo para a derruba, co fin de evitar os maiores danos e inconveniencias posibles, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación dun valo que abarque toda a fronte que deba de demolerse.

Prohíbese utilizar explosivos, agás en casos moi xustificados e con autorización expresa. Se ao proceder á derruba dunha obra, a contigua resultara afectada de tal maneira que houbera que proceder ao seu apeo, o propietario desta deberá solicitar a licenza, coa súa correspondente memoria firmada polo técnico competente, na que se especifique o tipo de apeo para realizar, e a documentación gráfica que se necesite para a súa correcta execución. No caso de negativa por parte do dito propietario para proceder desta maneira, poderá ser o propio dono da casa para demoler ou onde se vaian a executar as obras, o que solicite a licenza, comprometéndose formalmente ao pago de todo gasto ocasionado polo dito apeo. Se as obras afectan a unha medianeira, actuarase de acordo co establecido polo Código Civil sobre estas servidumes.

En calquera caso, ao comezarse unha derruba ou baleirado significativo, o propietario estará obrigado a anunciarlo aos propietarios dos predios lindeiros por se procedese adoptar algunha precaución especial.

En casos urxentes, de perigo inmediato, poderase dispoñer no acto, por parte da dirección facultativa da propiedade, aos apeos ou obras que se crean convenientes, dando inmediata conta de tal procedemento ao concello, sen prexuízo da solicitude de licenza de acordo co art. 10 e seguintes de Regulamento de disciplina urbanística.

Da mesma maneira, e ante as ditas circunstancias, será o técnico municipal ou quen corresponda, o que actúe de igual maneira a fin de garantir a seguridade pública.

ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS

Toda obra de nova planta ou derruba, e de reforma ou conservación que afecte ás fachadas, deberá proverse do correspondente valo de protección, que alcanzará unha altura mínima de 2,00 metros, e que estará constituída por materiais que poidan considerarse como de protección e sexan de conservación decorosa. A separación máxima estipúlase en 2,00 metros medidos dende a aliñación oficial, debendo garantirse un paso ou beirarrúa que cumpra as dimensións e condicións esixidas pola lexislación sectorial de accesibilidade, que poderá invadir temporalmente a calzada durante o tempo de execución da obra.

Se por causas especiais non se puidera aplicar a dita norma, será o técnico municipal o que fixe as características do valo, podendo ordenar a desaparición total desta no momento que considere que os traballos que se realizaban a nivel da planta baixa estean rematados.

Se as obras para executar, ou as instalacións que se monten puideran presentar algún risco para os peóns, será esixible a colocación dunha corda ou palenque e que durante as horas de traballo se coloque a un operario que avise do perigo.

Nas zonas de recuamento obrigatorio, o valo non poderá saír máis aló da aliñación oficial.

O valo non será obrigatorio cando estea construído o peche definitivo.

Os valos colocaranse sempre provisionalmente, é dicir, mentres se execute a obra, polo que se no prazo de 1 mes non se comezaron as ditas obras, deberase derrubar o dito valo e deixar libre a beirarrúa para os peóns. O mesmo prazo aplicarase cando se paralice unha obra.

ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

Os propietarios de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e edificacións, deberán mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público, e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico. Así mesmo, os propietarios das vivendas estarán obrigados a mantelas nas condicións de habitabilidade e hixiénico-sanitarias, establecidas pola lexislación.

O concello velará polo cumprimento do deber de conservación e utilizará, se fora o caso, os instrumentos que outorga a lei para levalo a efecto.

Cando se produza a derruba de calquera edificación e non se prevea unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do soar, situándoo na aliñación oficial.

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan xeral, haberá que atermos ao disposto no artigo 36 da Lei 13/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio histórico español, e o artigo 25 da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio cultural de Galicia.

ARTIGO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUÍNAS

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declararáa en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impida.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- Cando o custo das obras necesarias sexa superior ao 50% do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.

- Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

- Cando se requira a realización de obras que non puideran ser autorizadas por atoparse o edificio en situación fóra de



ordenación.

Se o propietario non cumprise o acordado polo concello, exectuarao este a costa do obrigado.

Se existira urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade, disporá o necesario respecto á habitabilidade do inmovible e desaloxo dos seus ocupantes.

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan xeral, haberá que aterse ao disposto no artigo 24 da Lei 13/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio histórico español e o artigo 41 da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio cultural de Galicia.

ARTIGO 1.5.13.- PARCELAMENTOS

Considérase parcelamento urbanístico a división de terreos en dous o máis lotes ou porcións, a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

Cumpríranse as determinacións e réxime de parcelamentos establecido na Lei 9/2002.

Todo parcelamento en solo urbano require licenza, que se acompañará dun Proxecto de parcelamento cos seguintes documentos:

- Plano de situación e parcelario actual na cartografía oficial.
- Delimitación dos predios iniciais e finais e a escala mínima de 1/500.
- Certificación dos documentos catastrais e do rexistro, que identifiquen os predios iniciais.
- Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características dos predios iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- Xustificación de adecuación ás ordenanzas.

Nos parcelamentos procurarase que as divisións de predios se axusten ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme a este Plan, xustificándose os parcelamentos singulares que supoñan excepción das regras.

Nas divisións de predios seguirase a regra de lindes rectos e perpendiculares ás aliñacións oficiais, e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.

Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelamentos urbanísticos.

No caso de predios que son obxecto de especial protección incluídos no Catálogo de Patrimonio, non se permitirán parcelamentos, co obxecto de non desvirtuar a unidade do elemento cultural.

ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

1.- PARCELA FÓRA DE ALIÑACIÓN:

a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto con esta.

b) Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar, terá que axustarse á aliñación oficial.

c) Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar, haberá de acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación.

2.- EDIFICACIÓN FÓRA DE ALIÑACIÓN:

a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto con esta.

b) No primeiro caso a edificación ademais de estar fóra de aliñación, queda en situación de fóra de ordenación xenérica, coas limitacións previstas no apartado 3. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compravenda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación.

c) Se o propietario da parte que resta é o concello, poderase proceder como se indica no punto 1.c) anterior.

3.- EDIFICACIÓN FÓRA DE ORDENACIÓN:

Considérase como tal toda edificación que incumpra algunha das prescricións e limitacións derivadas da propia ordenación.

En virtude dos motivos polos que un edificio se encontre fóra de ordenación realízanse as seguintes distincións:

a) Motivado por constituír unha tipoloxía e un uso desconforme ou non permitido pola ordenación.

b) Cando a situación de fóra de ordenación afecta aos sistemas xerais ou locais de calquera tipo.

c) Por incumprimento dunha ou varias das seguintes condicións definidas pola norma zonal de aplicación:

- Condicións da parcela
- Condicións de ocupación
- Condicións de volume e forma
- Condicións estéticas

d) Motivado polo incumprimento de calquera lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.

4.- RÉXIME APLICABLE AOS EDIFICIOS FÓRA DE ORDENACIÓN:

a) POR TOTAL INCOMPATIBILIDADE COAS DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL.

Considérase que existe incompatibilidade total coas determinacións do Plan cando a situación de fóra de ordenación se produce por:

- Trátase dunha tipoloxía edificatoria non prevista na zona.
- Trátase dun uso incompatible, segundo o disposto na táboa de compatibilidade de usos do anexo á normativa e segundo o réxime de autorizacións de uso previsto para o solo rústico e de núcleo rural.

- Quedar afectado por un sistema local ou xeral, xa sexa de espazos libres, equipamento, viario, etc. ou calquera outro cuxo destino se opón á situación de feito.

Nestes supostos só poderán autorizarse nas construcións e edificacións aquelas obras de simple conservación, reparación de elementos danados e hixiene. O concello resérvase a posibilidade de proceder á demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellen no marco das previsións do Plan ou, se é o caso, por razóns de seguridade.

b) SITUACIÓNS PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CO PLAN.

Son aquelas situacións de fóra de ordenación que non cuestionan a execución do Plan ou que están en desacordo coas determinacións do Plan en aspectos parciais que non transcenden ao interese xeral ou público.

Con carácter xeral, fronte a estas situacións poderán autorizarse obras de mellora ou reforma e, en calquera caso, aquelas cuxa finalidade tenda á adecuación respecto á ordenación.

Poderán autorizarse aumentos de aproveitamento ou ampliación de volume nos seguintes supostos:

- En edificacións existentes, de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico, situadas en solo rústico, conforme ao disposto no artigo 40 da Lei 9/2002.

- En edificacións existentes, sempre fóra do solo rústico, que se encontren fóra de ordenación polo motivo exposto no apartado c) do punto 3 deste artigo, nos supostos de falta de adecuación ás condicións da parcela, de ocupación e estéticas, poderase esgotar o aproveitamento e condicións de volume permitidos pola correspondente norma zonal que resulte de aplicación. En ningún caso esta ampliación poderá agravar a situación de fóra de ordenación respecto á situación inicial.

Cando o motivo de encontrarse fóra de ordenación fora o definido no apartado d) do número anterior, poderán realizarse obras de ampliación sempre e cando exista informe favorable da administración competente na materia sectorial, toda vez



que se cumpran plenamente o resto das condicións derivadas da propia ordenación.

Todo elemento do patrimonio incluído no catálogo deste PXOM poderá ser obxecto das actuacións previstas polo seu grao de protección, tendentes á recuperación do estado orixinal dos elementos protexidos, con independencia do incumprimento das condicións que fixa o apartado c) do punto 3.

En todos os casos, cando se producira a demolición dun edificio e fora posible pola ordenación construír outro de nova planta, este deberá axustarse plenamente a todas e cada unha das determinacións deste Plan xeral.

ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN/OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA

Aquelas obras que non teñan licenza ou que non se axusten ás condicións estipuladas nela, suspenderanse de acordo co establecido polo Regulamento de disciplina urbanística nos seus correspondentes artigos.

Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico requirirase ao interesado para que no prazo de 3 meses presente a solicitude da oportuna licenza, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada.

As obras construídas sen licenza, e que cumpren as condicións establecidas por este Plan xeral, poderán legalizarse coa obtención da licenza correspondente, sen prexuízo de que o expediente sancionador se puidera tramitar.

Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenza ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras á custa do interesado, e procederá a impedir definitivamente os usos aos que desen lugar. Procederá de igual modo no suposto de que a licenza fose denegada por ser o seu outorgamento contrario á legalidade.

ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓN E SANCIÓNS

Ao abeiro da lexislación urbanística, as infraccións urbanísticas levarán a imposición de sancións aos responsables.

Considérase infracción urbanística as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanístico, tipificadas e sancionadas naquela.

As infraccións urbanísticas poden ser moi graves, graves e leves.

- Son infraccións moi graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ao uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.

b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas pola Lei 9/2002, e en todo caso os parcelamentos urbanísticos.

c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.

- Son infraccións graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelamentos, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.

b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas pola Lei 9/2002, para o solo rústico e o solo de núcleo rural e a realización de actividades sen a preceptiva autoriza-

ción da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.

d) O incumprimento do réxime establecido pola Lei 9/2002, para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 210 da Lei 9/2002.

e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.

- Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou da obrigación da inspección periódica das edificacións.

- Nos supostos nos que se instrúe expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, imponse unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, aos responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas imponse-ránselles as multas correspondentes a cada unha delas.

TÍTULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

CAPÍTULO 1 - SISTEMA DAS COMUNICACIÓNS DE TRANSPORTE

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA VIARIO

1.- DEFINICIÓNS:

Enténdese por sistema viario o conxunto de terreos e infraestruturas públicas de comunicación, destinadas ao transporte e mobilidade de persoas e vehículos por estradas, rúas e camiños.

Sinalanse nos correspondentes planos de ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

2.1.- Sistema xeral viario:

Comprende o sistema xeral viario a infraestrutura viaria e os seus elementos funcionais que teñen carácter básico e estruturante. Está formado pola rede viaria supramunicipal e a de titularidade municipal importante, consonte a relación e clasificación que se expón deseguido:

a) Vías tipo I -Estradas autonómicas da rede primaria básica. OU-801

RIBADAVIA (N-120) - LÍMITE PROVINCIA - PONTE BARXAS (FRONTEIRA CON PORTUGAL)

OU-531

XINZO DE LIMIA (N-525) - CORTEGADA (OU-801)

b) Vías tipo II - Estradas autonómicas da rede secundaria. OU-133

PONTE FILGUEIRA - CORTEGADA (OU-402)

OU-402

OURENSE - CORTEGADA (OU-531)

OU-193

OU-801 - VALONGO - TRADO - OU-801

c) Vías tipo III - Estradas municipais.

Resto de estradas municipais cualificadas de sistema xeral.

O sistema xeral viario do territorio de Cortegada identifícase nos correspondentes Planos de ordenación de estrutura xeral e orgánica, a escala 1/5.000.

2.2.- Sistema local viario:

Comprende o conxunto de terreos e infraestruturas que complementan ao sistema xeral viario e que, polo seu carácter local, establecen os accesos a edificios e propiedades, forman parte do trazado de camiños rurais. Comprende ademais a rede viaria de carácter urbana non incluída no sistema xeral.

3.- CONDICIÓN DE USO DO SISTEMA VIARIO:



a) No solo non clasificado como urbano por este Plan.

A rede viaria e, en xeral, toda a zona de influencia estará suxeita ás limitacións establecidas na Lei 4/1994 de estradas de Galicia ou, se é o caso, no disposto polo organismo competente que ostente a titularidade.

No anexo III desta normativa expónse un cadro de limitacións e servidumes na zona de influencia das estradas.

O viario no ámbito dos núcleos rurais históricos, en tanto non sexa de sistema xeral, terá unha utilización de prioridade peonil, que terá unha resposta no correspondente tratamento da urbanización.

As actuacións nos viarios existentes destes ámbitos non farán perder o seu carácter tradicional. En consecuencia queda prohibido calquera movemento de terra nos costados, tales como gabias ou desmontes, a destrución de cómaros ou socalcos, de valados de pedra, así como a corta de árbores a ámbalas marxes nunha franxa paralela de 2,00 metros de anchura.

b) No solo urbano.

Conforme á lexislación de estradas e previo informe do organismo titular, o sistema viario estará definido no solo urbano mediante as aliñacións establecidas neste Plan xeral.

No solo urbano, o sistema viario estará composto polas seguintes partes:

- Zona de tránsito rodado motorizado.
- Zona de tránsito peonil ou beirarrúas.
- Rotondas, separadores, medianeiras ou outros elementos de organización do tránsito rodado.
- Aparcadoiro de vehículos, xa sexan en bandas anexas á zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas axardinadas que diferencian as zonas anteriores.

Nas zonas descritas non poderán autorizarse obras ou instalacións que non estean directamente vinculadas ou que non presen servizo á rede viaria, como podan ser as instalacións de sinalización, organización do tráfico, iluminación, etc.

Na zona de tránsito peonil e nas bandas axardinadas poderán ademais incluírse os elementos de mobiliario urbano ao servizo do peón, así como a plantación de arboredo. Con carácter puntual, poderá autorizarse a instalación de casetas ou quioscos. A colocación destes elementos seguirá criterios tendentes a facilitar o tráfico peonil e, en calquera caso, deberá cumprí-los criterios de accesibilidade expostos na lexislación sectorial en materia de accesibilidade e supresión de barreiras.

Baixo rasante de todas as partes anteriormente descritas, autorizaranse as obras de instalacións e redes de servizos urbanos, así como a construción de aparcadoiros de titularidade pública.

Para que unha rúa poida ter zona de tránsito rodado motorizado, deberá ter un ancho mínimo de 6,00 metros. As rúas cun ancho menor serán de tránsito peonil ou ben de tránsito rodado motorizado de carácter restrinxido, neste caso, deberá advertirse esta condición mediante a sinalización adecuada.

Nos planos de ordenación planéanse mediante esquemas de sección viaria as distintas distribucións interiores do sistema viario para o solo urbano e urbanizable. Cando para un determinado ancho de rúa existan variantes, procederase mediante proxecto de urbanización e en función do criterio de deseño adoptado á elección dun modelo concreto.

CAPÍTULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de espazos destinados a garantir o lecer da poboación, mellorar as condicións ambientais, así como protexer as áreas naturais que o requiran.

As zonas verdes e espazos libres, así como os campos de festa e as áreas recreativas sinálanse nos planos de ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

a) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques públicos, zonas verdes e áreas recreativas ao servizo xeral da poboación.

b) Sistema local de espazos libres, constituído por xardíns e prazas públicas ao servizo dunha zona ou sector das áreas urbanas e rurais.

3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:

a) Con carácter xeral, nestas zonas non se permitirá ningún tipo de edificación permanente.

Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, pérgolas, aseos).

Poderá autorizarse, así mesmo, a colocación de casetas, quioscos ou bares-terraza, sempre desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así como o mobiliario necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).

b) A ocupación máxima, considerando todos os elementos permanentes, non poderá superar o 5% da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá superar o 15% da superficie total da zona.

c) Os peches cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos, podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais. Os valados de orixe tradicional serán conservados.

d) As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Os proxectos de urbanización deste tipo de espazos darán cumprimento do código de accesibilidade exposto no Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

e) Exceptúanse destes requisitos de urbanización os campos de festa situados no medio rural, así como as áreas recreativas, estas últimas por contar con dotacións específicas para este tipo de espazos.

f) Ás áreas cualificadas como sistema de espazo libre que teñan a clasificación de solo rústico de especial protección non se lles esixirá o mencionado estándar de urbanización. As actuacións nestas zonas respectarán o medio natural, limitándose á apertura ou acondicionamento de sendas peonís e dotación básica de mobiliario (bancos, papeleiras, sinalización, ...), realizados con materiais de orixe natural como a pedra e a madeira.

g) Nos espazos libres que estean recollidos no Catálogo de Patrimonio, así como nas súas áreas de protección, non se permitirá ningunha construción, agás que o autorice o órgano competente en materia de patrimonio cultural. Así mesmo, este órgano autorizará as obras de urbanización que se leven a cabo nestes ámbitos, e que deben estar suxeitas a criterios de conservación e recuperación das súas calidades ambientais orixinais.

CAPÍTULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións ao servizo directo da poboación.



Os equipamentos e dotacións sinálanse nos planos de ordenación a diferentes escalas.

2.- CLASIFICACIÓN:

a) Sistema xeral de equipamentos.

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio. Os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na memoria deste Plan xeral.

b) Sistema local de equipamentos.

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinados a usos colectivos, ao servizo dun ámbito concreto (núcleo ou zona) da poboación.

3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente deberán cumprir as seguintes:

a) As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ao contexto urbano da localización.

Con carácter xeral planearanse edificios de tipoloxía exenta ou illada, cos seguintes parámetros:

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).
- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.
- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros.
- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no título IV en función do uso de que se trate.

Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

b) Aos equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes planos de ordenación.

c) Os equipamentos para implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, se expoñen no título VII da normativa, sen prexuízo do cumprimento simultáneo das condicións xerais definidas no apartado a).

Cando as condicións de uso e funcionalidade dunha determinada edificación esixa o planeamento dun volume desproporcionado e fóra de escala en relación á volumetría das construcións do asentamento, este deberá descompoñerse en varios volumes co fin de procurar unha maior integración.

d) Os equipamentos para situar en solo rústico terán o carácter de edificación illada propia do solo rústico.

Cumpríranse as condicións de uso, tipoloxía, parcela, ocupación e volume en función da categoría de solo rústico de que se trate, definidas no título VIII desta normativa.

Así mesmo, terase especial observancia en que estes edificios se integren no contorno circundante mediante propostas volumétricas e materiais, segundo se desprende do artigo 104 da Lei 9/2002.

e) Usos: serán os correspondentes ao equipamento de que se trate. Admítase o cambio do uso asignado por este Plan, sempre que o novo uso manteña o carácter público destes e se faga segundo o procedemento descrito no artigo 47.4 da Lei 9/2002.

f) En todos os equipamentos se permitirán, ademais do uso principal, aqueloutros directamente vinculados coa actividade de que se trate, como vivenda para garda, oficinas vinculadas á actividade, etc., así como os aparcamentos para cubrir a demanda en función do equipamento creado.

g) A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o que fai referencia á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes, farase de acordo co Decreto 134/1998, do 23 de abril, sobre policía sanitaria mortuoria.

Haberá que atermarse ao disposto no art. 47 do Decreto 134/1998, sobre policía sanitaria mortuoria en canto á zona de protección.

h) Non se permitirá a construción de novos cemiterios nas áreas de respecto dun elemento do patrimonio.

CAPÍTULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA DE SERVIZOS

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Comprende as instalacións de abastecemento de auga, saneamento, eólicas, de electricidade, telecomunicacións etc., así como as instalacións e edificacións vinculadas a ditos servizos, e as súas zonas de reserva e protección.

2.- USOS PERMITIDOS:

a) Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizos de que se trate, polo que se refire ao uso de vivenda, admitirase excepcionalmente e unicamente con destino á vivenda do garda da instalación.

b) Os espazos libres de edificación que constitúan o contorno destes servizos consideraranse como espazos libres axardinados ou de aparcamento dentro da parcela.

c) As construcións, instalacións e, en xeral, o uso do solo afectado polos elementos que comprende o sistema xeral de infraestruturas de servizos deberán axustarse ás determinacións das diferentes normativas que lles sexan de aplicación.

d) Cando as construcións, instalacións e, en xeral, o uso do solo afectado polos elementos que comprende o sistema xeral de infraestruturas de servizo afecten a elementos catalogados ou ás súas zonas de protección, requirirán a autorización preceptiva e vinculante do órgano competente en materia de patrimonio cultural.

3.- CONDICIÓN ESPECÍFICAS DA URBANIZACIÓN:

Expresadas no título V desta normativa.

TÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓN

Para os efectos deste Plan xeral, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresan nos artigos seguintes.

ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓN

1.- ALIÑACIÓN ACTUAIS:

Son os lindeiros das parcelas cos espazos públicos.

2.- ALIÑACIÓN OFICIAIS:

Son as definidas neste Plan xeral e adquiren carácter oficial coa aprobación definitiva deste. As aliñacións oficiais veñen definidas nos planos de ordenación, na normativa, ou ben, en ambos á vez.

Estas aliñacións poden ser:

a) Aliñacións exteriores: son as que o Plan xeral ou calquera plan ou proxecto que as desenvolva, fixa o límite da parcela edificable cos espazos libres públicos.

b) Aliñacións interiores: son as que o Plan xeral establece ao interior das parcelas para delimitar o patio interior do rueiro ou os espazos libres privados, e deslindar as partes destas que son edificables. Nos planos de ordenación recoñécense como liñas de fondo e recuamento.

ARTIGO 3.1.3.- RASANTES

1.- RASANTES ACTUAIS:

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, actualmente existentes.

2.- RASANTES OFICIAIS:

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, definidos neste Plan, que serven como nivel oficial para os efectos de medición de alturas.

ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN

É aquela liña que a futura edificación non pode superar, salvo cos saintes cando estes estean permitidos. A liña de edificación pode ser:

- a) Exterior: cando se refire á fachada da edificación que de fronte a espazos libres públicos ou aos libres privados que limiten con estes e procedan dun recuamento mínimo obrigatorio.
- b) Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior. A liña de edificación interior (fondo) medírase respecto á liña de edificación exterior.

ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN**1.- RESPECTO Á ALIÑACIÓN:**

É o ancho da franxa de terreo comprendido entre a liña de edificación e a aliñación oficial, cando ambas non coinciden.

2.- RESPECTO AOS LINDEIROS:

Son os anchos das franxas de terreo comprendidos entre o edificio e os correspondentes lindes de parcela. Estes poden ser:

- a) Laterais: se se refiren aos lindes laterais da parcela.
- b) Posterior: se se refire ao linde posterior da parcela.

ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE**1.- PARCELA BRUTA**

É a parcela catastral ou, se é o caso, rexistral, pero cuxas medidas e superficie corresponden co levantamento realizado "in situ" por técnico competente.

2.- PARCELA NETA OU EDIFICABLE

É parte da parcela limitada pola aliñación exterior, os lindes con outras parcelas e, en calquera caso, polas liñas delimitadoras con outras clases de solo, outros ámbitos de norma zonal, polígonos, etc.

Cando non exista aliñación exterior grafada na planimetría, tomarase a liña de peche esixida.

Para os efectos de cumprir a esixencia de parcela mínima tomarase a superficie de parcela neta, a non ser que nas correspondentes ordenanzas se establecera outra cousa.

ARTIGO 3.1.7.- SOAR

1.- Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, conte con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

Se existira planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

2.- Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable, só poderán acadar a condición de soar despois de executadas, conforme ao planeamento urbanístico, ás obras

de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes, e, se é o caso, para a ampliación ou reforzo destes.

ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE

Designase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Establécese, de tres formas posibles:

- En termos absolutos; metros cadrados edificables referidos a unha parcela, unha zona ou ámbito determinado.
- Mediante coeficiente; metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
- Mediante a configuración xeométrica regulada por outros parámetros urbanísticos.

ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a subterránea.

ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Para a determinación da superficie edificable total deberán computarse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogos.

ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO

Entenderase por rueiro a porción de solo que contén unha agrupación de varias parcelas contiguas unhas a outras, cando o dito conxunto quede completamente delimitado exteriormente por espazos libres públicos, ou, se é o caso, polo límite de clasificación do solo.

ARTIGO 3.1.12.- DENSIDADE DE VIVENDAS

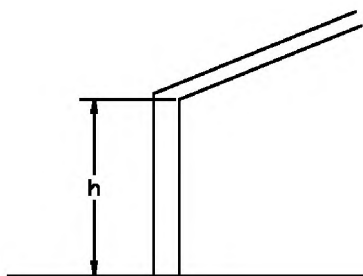
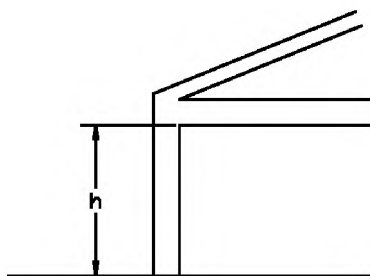
É o número de unidades por hectárea que poden constituírse en cada zona de referencia.

ARTIGO 3.1.13.- ALTURA DA EDIFICACIÓN

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. A dita dimensión poderá expresarse nas seguintes unidades de medida.

a) Pola distancia vertical en metros, medida desde a rasante da rúa á que dá fronte a edificación, ata a cara inferior do último forxado construído. Cando se prescinda de construír o último forxado, a medición farase ata a aresta de intersección entre a cara interior do forxado de cuberta e a cara interior do muro de peche. A medición realizarase no punto medio da fachada.

b) Polo número total de plantas que inclúe todas as plantas a partir da rasante do terreo e nos casos que se establezan nas condicións xerais de volume, a planta semisoto.





ARTIGO 3.1.14.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN

É aquela que non pode superarse coa edificación. Virá expresada en metros e/ou en número de plantas e respectaranse ambas.

ARTIGO 3.1.15.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA

1.- ALTURA DE PISOS:

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Distancia existente dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

3.- ALTURA DE CUBERTA:

É a distancia vertical entre a cara superior do último forxado construído e a liña de cumieira.

ARTIGO 3.1.16.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

a) É aquela que ten o teito debaixo da rasante do terreo en todos os seus puntos de contacto.

Para o caso de tipoloxía de vivenda unifamiliar ou edificacións illadas en solo rústico, terá a consideración de planta soto aquela que non cumpre a condición anterior estritamente como consecuencia de practicar a abertura e rampla exterior de acceso.

b) A planta soto computará edificabilidade, agás se se destina a uso de aparcadoiro ou instalacións técnicas ao servizo do edificio, como calefacción, electricidade, cuarto do lixo ou análogas.

2.- PLANTA DE SEMISOTO:

a) Terá esta consideración aquela planta do edificio que cumpre as dúas condicións seguintes:

- O solo encóntrase baixo a rasante a unha distancia maior de 1,20 metros.
- O teito encóntrase por encima da rasante a unha distancia menor ou igual a 1,00 metro.

b) A planta semisoto computará edificabilidade en todos os casos.

3.- PLANTA BAIXA:

a) Terá esta consideración aquela planta inferior do edificio que cumpre a condición seguinte:

- O teito encóntrase a unha distancia superior a 1,00 metro por encima da rasante.

b) Se pola configuración do terreo, as condicións antes indicadas varían ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas plantas que nese caso as cumbran.

c) A planta baixa computará edificabilidade en todos os casos.

4.- PLANTA PISO:

a) Cada unha das sucesivas plantas situadas por riba da planta baixa.

b) As plantas de piso computarán edificabilidade en todos os casos.

CAPÍTULO 2 - CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS

ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

As condicións establecidas neste capítulo definen os parámetros os que se deben suxeitar as dimensións de calquera edificación, sexan obras de nova planta, ampliación ou reforma, así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións.

Estas condicións xerais estarán supeditadas sempre ás particulares de cada ordenanza e norma específica, desenvolvidas nos títulos VI, VII VIII e IX deste Plan xeral.

ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

1.-Para a medición de alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as ordenanzas e normas específicas sinalan ambos tipos, respectaranse conxuntamente as dúas.

2.-A medición realizarase na vertical do punto medio da liña de fachada e salvo indicación expresa en calquera das ordenanzas e normas particulares, as alturas máximas en relación co número de plantas, serán para os edificios as seguintes:

Planta baixa: 4 metros.

Planta baixa + planta piso: 7,30 metros.

Planta baixa + 2 plantas: 10,60 metros

Planta Baixa + 3 plantas: 13,90 metros

Para os efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso e a planta baixa, así como calquera planta semisoterrada cando o seu teito se atope a máis de 1,00 metro por encima da rasante do terreo en calquera dos seus puntos.

3.- Medición de alturas en edificios con fronte a vías en pendente.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, e non poderá haber nos extremos desta variacións superiores a 1,2 metros da altura máxima permitida, debendo, neste caso, graduarse a construción adaptándose ao perfil da vía, de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións.

4.- Medición de alturas en edificación illada ou exenta.

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirase a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación. Salvo especificacións en contra nas ordenanzas e normas particulares de cada zona.

ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

a) A altura libre da planta soto non será inferior a 2,30 metros.

b) Terá ventilación abunda.

c) Os sotos non serán habitables e poderán utilizarse como almacéns, aparcadoiros, cuartos de instalacións da vivenda. Poderá ter usos comerciais segundo se determine neste Plan xeral.

2.- PLANTA SEMISOTO:

a) Cumpirán as condicións dos apartados b) e c) anteriores.

b) A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAIXA:

a) A altura libre da planta baixa non será superior a 4 metros.

b) Poderá destinarse aos usos que se establecen nesta normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte destinada a este uso, estea situado como mínimo, a 0,30 metros sobre a rasante da rúa á que dea fronte.

4.- PLANTA PISO:

a) É a planta situada por riba da planta baixa.

b) Poderá destinarse aos usos que se establecen nesta normativa.

5.- PLANTA BAIXO CUBERTA:

a) É a parte da edificación existente entre o forxado que forma teito da última planta de piso e a cuberta.

b) Cumpirá as condicións que se indican no artigo seguinte.

ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCIÓN PERMITIDAS POR RIBA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA

1.- XENERALIDADES

Agás indicación expresa nas ordenanzas particulares, as construcións e instalacións autorizables por riba da altura máxima, así como a forma e materiais para a realización da cuberta, serán as que a continuación se detallan.

Como norma xeral, as cubertas deberán adaptarse na súa configuración básica ás existentes e predominantes de cada zona, con todo, esta ordenanza trata de corrixir a tendencia dos últimos anos de construír as cubertas con excesiva pendente e con elementos e materiais que non son propios dos asentamentos tradicionais, os costumes construtivos e as tipoloxías preexistentes.

Por riba da altura máxima permitida só se permite a construción da cuberta, así como dos elementos e instalacións asociadas ao uso propio do edificio. A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, neste caso as augas arrincarán dende o último forxado, en punta de voo se estivese permitido, cunha inclinación non superior a 30º sesaxesimais, e non poderán exceder a altura da cumieira en máis de 3,60 metros dende a cara superior do último forxado. O plano de cuberta será continuo, sen acaneos nin resaltes innecesarios.

Prohíbese a realización de baleirados na cuberta para xerar terrazas ou outros espazos exteriores.

Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso contemplado na ordenanza respectiva sen outra limitación que a que dimana da propia maneira de establecer a edificabilidade para cada norma zonal.

En función do uso e a situación da construción establécense as seguintes condicións:

2.- CUBERTAS INTEGRADAS NO MEDIO RURAL:

Os edificios e instalacións en terreos clasificados como núcleo rural e solo rústico terán unha cuberta realizada con materiais

con textura e cor integrados no medio rural circundante. O material de acabado da cuberta será a tella curva. Excepcionalmente, en casos debidamente xustificadas polas características arquitectónicas especiais do edificio, admitiranse os metais que, co tempo, adquiran unha pátina sen brillo, como o cobre ou o zinc. De optar por unha cuberta plana, o acabado final será axardinado, de grava solta ou pavimento cerámico ou pétreo. Prohíbese o emprego de lousa negra, así como os materiais de pátina brillante.

Por riba do plano de cuberta non poderán sobresaír máis que os elementos e instalacións asociados como chemineas, antenas, condutos de ventilación, pararraios, etc.

Prohíbese a construción de bufardas e mansardas.

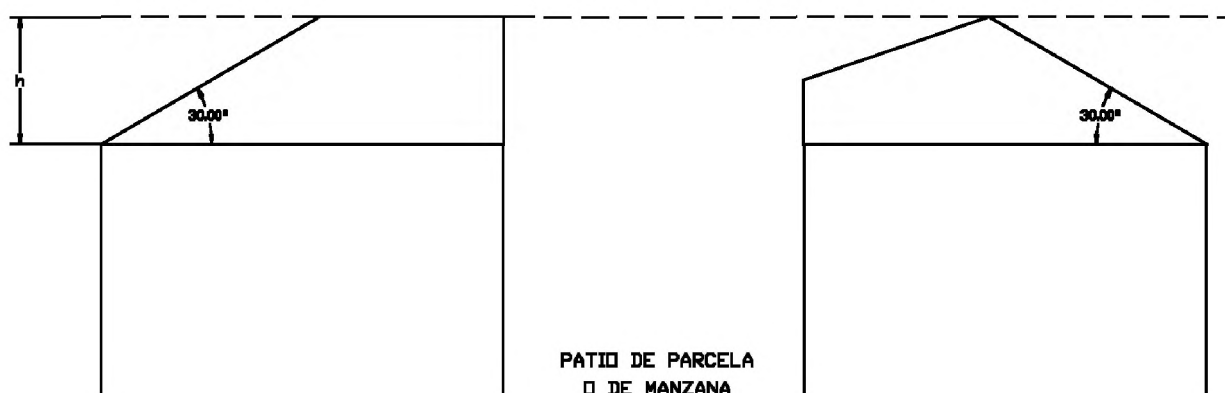
Permítese as fiestras, que poderán ser practicables, niveladas co plano de cuberta.

3.- CUBERTAS EN SOLO URBANO:

As cubertas dos edificios para construír en terreos clasificados como solo urbano deberán cumprir as condicións xerais expresadas no apartado 1.

Co obxecto de que o volume da caixa de ascensor non sobresaia do plano de cuberta, poderán proxectarse cubertas con sección transversal asimétrica. Neste caso a vertente que arrinca da fachada cuadrante coa aliñación exterior terá unha inclinación non maior de 30º sesaxesimais.

As vertentes de cuberta que verten cara a patios de parcela ou de rúeiro partindo do punto de cumieira, poderán ter calquera inclinación.





Os edificios afectados pola ordenanza de tipoloxía de vivenda unifamiliar terán unha cuberta construída segundo as directrices descritas no apartado 1.

Prohíbese a construción de bufardas e mansardas.

Permítense as fiestras, que poderán ser practicables, niveladas co plano de cuberta.

4.- CUBERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

Nos ámbitos de solo urbanizable de uso global industrial e comercial, o deseño da cuberta, tanto na súa forma como nos seus materiais de acabado, será libre.

Estabéllese a limitación de non poder superar en máis de 4 metros a altura máxima permitida polos elementos que configuran a cuberta.

De forma puntual, e xustificando a singularidade da instalación, poderanse autorizar maiores alturas.

planos saíntes de fachada que, en ningún caso, excederán de 1,00 m medidos perpendicularmente á fachada.

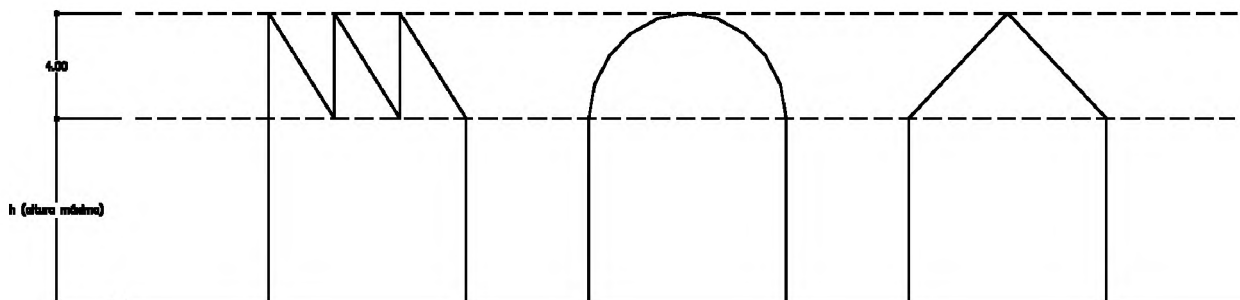
3.- Admítense balcóns e saíntes de terrazas sempre que non se adianten máis de 0,30 m para rúas de ata 10,00 m e 0,80 m para rúas de largo maior de 10,00 m.

Estes elementos deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.

4.- Admítense os entrantes ou recuamentos en plano de fachada nos termos expresados no punto I.B.1.1. das NHV-2010.

ARTIGO 3.2.7.- CHAFRÁNS

Nos muros de peche, cando debido á ordenanza de aplicación deba establecerse un recuamento, realizarase un chafrán no que a construción xeométrica virá dada mediante a unión das aliñacións cun radio de xiro de 3,00 metros. En casos concretos



ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS

1.- Enténdese por corpo voado aquel que se sitúa fóra da aliñación e, polo tanto, se proxecta sobre o espazo público, xa sexa rúa, praza ou zona verde.

2.- Todo corpo voado terá a súa razón de ser en motivos de eficiencia enerxética e na mellora do confort térmico do edificio baixo criterios bioclimáticos.

3.- Os corpos voados serán pechados por paramentos verticais de vidro ou outro material lixeiro que desempeñe a función de confort encomendada. A dimensión do voo, medida perpendicular á fachada, non será superior a 0,80 m e respectará unha altura libre mínima de 4,00 m entre a rasante da rúa (beirarrúa ou elemento máis desfavorable) e o teito terminado.

4.- Non se permiten corpos voados pechados nas rúas con ancho inferior a 6,00 m.

5.- Os corpos voados pechados deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.

6.- Todo corpo voado pechado computará edificabilidade.

7.- Non son obxecto de regulamentación neste artigo os corpos voados dentro da parcela, os cales se permiten no marco do cumprimento da NHV-2010.

ARTIGO 3.2.6.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES

1.- Permítense balcóns, terrazas e entrantes nas fachadas dos edificios, así como saíntes tipo cornixas ou beirís.

2.- Con carácter xeral as cornixas e beirís non poderán sobresaír máis de 0,40 m do plano da fachada.

Cando se trate de beirís de cuberta e, sempre en rúas de ancho superior a 6,00 m, poderán sobresaír o equivalente ao que sobresaían os corpos voados pechados máis 15 cm para aloxar a recollida de pluviais.

Prevía xustificación baseada en criterios bioclimáticos ou eficiencia enerxética, admítense cornixas, beirís ou outro tipo de

os Planos de Ordenación poderán establecer maior radio de xiro, establecendo para isto unha medida determinada.

ARTIGO 3.2.8- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA

Os edificios destinados a vivenda ademais de cumprir coas condicións citadas nos artigos anteriores, cumpriran coas determinacións do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade das vivendas de Galicia (NHV-2010).

ARTIGO 3.2.9- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS

Nos edificios de nova planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumprirse as disposicións que sobre esta materia contén a Lei 8/97, de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras, o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (D 35/2000, do 28 de xaneiro), así como a Orde VIV/561/2010, do 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.

ARTIGO 3.2.10- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS 1.- XENERALIDADES:

Entenderase como anexo ou edificación complementaria aquela que alberga os usos complementarios ou auxiliares ao uso principal da edificación.

No medio rural este tipo de edificación ten especial significación, pois constitúe unha parte inherente dos asentamentos e de relación destes co medio natural e produtivo.

Como norma xeral, os anexos só poderán destinarse a usos complementarios á actividade principal do edificio.



Poderán construírse anexos separados da edificación principal, neste caso deberá separarse un mínimo de 4,00 metros.

Os anexos separados da edificación principal poderán acaroarse aos lindes con outras parcelas, cando ningún elemento da construción supere a altura de 3,00 metros. De exceder esta altura, será obrigatorio cumprir os recuamentos establecidos por cada ordenanza. En ningún caso a altura máxima da edificación complementaria será maior de 4,00 metros, e a súa cuberta cumprirá as condicións xerais e particulares que lle sexan de aplicación.

Cando se trate de solo rústico a edificación auxiliar deberá recuarse do lindeiro un mínimo de 5,00 metros.

Todo anexo computará edificabilidade nos mesmos termos que a edificación principal en virtude do exposto no artigo 3.1.10 desta normativa.

ARTIGO 3.2.11.- CONDICIÓN DOS PECHES

Como norma xeral, permítese a construción de elementos de peche de fincas. Estes estarán realizados conforme á natureza e destino da finca; neste sentido, namentres un predio non se encontre edificado só se permite o seu peche mediante vexetación ou elementos lixeiros tipo malla metálica, ou similar, sobre postes.

En terreos clasificados como solo urbano, de núcleo rural ou urbanizable, permítese unha altura máxima de peche de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por riba desta altura o peche será vexetal ou tipo malla metálica ata unha altura máxima de 3,00 metros.

En terreos pertencentes ao solo rústico, o peche de obra non poderá superar os 60 cm, e pódense superar con elementos vexetais ou tipo malla metálica coa mesma limitación do parágrafo anterior. Esta limitación será aplicable aos terreos clasificados como solo urbanizable en tanto non se aprobe o correspondente Plan parcial.

Con carácter puntual e localizado no acceso ós predios, independentemente da clase de solo, permítese acadar unha altura de ata 2,50 metros para a realización de marquesiña, postes e portalón de entrada.

En terreos con pendente poderá optarse por realizar os peches de obra, mediante tramos con remate horizontal, onde a altura no punto máis desfavorable non poderá exceder máis de 1/3 da máxima permitida, segundo as medidas dos parágrafos anteriores.

Os peches de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería, valados) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación e serán obxecto de conservación e recuperación, de xeito que conserven as características orixinais, a non ser que queden afectados por algunha determinación contraria neste Plan.

Os peches que dean fronte a estradas de titularidade supramunicipal estarán condicionados ás determinacións que imponha o organismo titular, o cal deberá informar con carácter previo ao outorgamento de licenza municipal.

Nas zonas de protección dun elemento incluído no Catálogo de Patrimonio os peches de nova execución deberán contar co informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de Patrimonio cultural, sendo o criterio o da integración e emprego de solucións diáfanos con postes verticais metálicos ou debidamente xustificadas.

ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE

Os edificios, construcións e instalacións deberán responder a solucións construtivas, estéticas e de relación co seu contorno de calidade. A estes efectos ateranse ao disposto no artigo 104 da Lei 9/2002.

Os edificios deberán implantarse no terreo de xeito que se integren na morfoloxía ou topografía, sen realizar grandes transformacións ou alteracións negativas e, polo tanto, cos movementos de terra estritamente precisos para acomodar o edificio e ordenar, se fose o caso, a parcela.

Con carácter xeral, a escala, volume, forma, os materiais de acabado e as cores, deberán ser sensibles ao lugar baseándose nunha proposta arquitectónica meditada. A memoria do proxecto constitúe o elemento axeitado onde expor a xustificación da dita proposta. Esta cautela será especialmente tida en conta nos contornos de protección e respecto dos elementos que integran o Catálogo de Patrimonio.

Poderán admitirse intervencións novidosas, no caso de que presenten solucións de especial calidade arquitectónica e creativa, sempre que estean debidamente xustificadas en canto á integración e harmonización co núcleo e o medio no que se atope.

En solo de núcleo rural e solo rústico prohibese expresamente a construción de paredes medianeiras, a non ser que veña determinado pola existencia doutra que sexa necesario ocultar. Así mesmo, non se permitirán paredes cegas de aparencia estética similar ás paredes medianeiras ou de calidade estética secundaria. Nestas clases de solo todos os peches exteriores serán tratados co mesmo nivel de calidade dentro do contexto da proposta arquitectónica que defina o proxecto.

En solo urbano consolidado, cando se trate de ordenacións que permitan a edificación acaroada conformando rueiros ou continuos edificados, coidarase especialmente o tratamento de paredes medianeiras que queden á vista por non estar edificado o soar lindeiro. Terán un acabado digno e de suficiente calidade construtiva. Prohibese expresamente deixar o ladrillo visto sen revestir e pintar, o uso de chapa ondulada, ou deixar o material de illamento á vista. Prohibese usar a parede medianeira como soporte para publicidade.

En solo urbano non consolidado ou urbanizable quedará garantida a ausencia de paredes medianeiras á vista mediante a execución simultánea de cada rueiro. Os plans parciais fixarán prazos de edificación que impidan a permanencia de medianeiras por un tempo superior a un ano.

Co obxecto de procurar edificios con escuadras razoables, haberá que aterse ao disposto no artigo 1.4.5. desta normativa sobre normalización e regularización de predios.

ARTIGO 3.2.13.- AFORRO E EFICIENCIA ENERXÉTICA NA EDIFICACIÓN

A importancia do aforro e eficiencia enerxética reside nos seus múltiples beneficios:

- Medioambientais (redución das emisións de CO₂, loita contra o cambio climático).
- Económicos (enerxía aforrada, redución de custos, aforro de diñeiro).
- Sociais (menor impacto na saúde, maior calidade de vida, concienciación ecolóxica).

Os obxectivos de aforro e eficiencia enerxética concréntanse no Plan de Aforro e Eficiencia Enerxética 2004-2012 e no Plan Enerxético Galego 2007-2012, ou, se é o caso, nos plans ou directrices que xurdan a partir destes.

Para a consecución destes obxectivos deberase actuar intensamente no lado da demanda, potenciando o uso racional da enerxía. O aforro e a eficiencia enerxética a un custo razoable leva consigo unha menor dependencia do exterior, así como un maior respecto ao medio natural e unha redución de custos para a economía.

O concello fomentará e velará o cumprimento deses obxectivos e terá especial observancia en comprobar que os novos edi-



ficios ou os sometidos a reforma, cumplan o Código Técnico da Edificación e o RD 47/2007, do 19 de xaneiro, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción.

Os proxectos construtivos deberán, na medida do posible, incorporar materiais duradeiros e pouco contaminantes tendo en conta o seu ciclo de vida completo.

Por outra banda, o concello poderá elaborar unha ordenanza municipal de carácter transversal ao presente PXOM, logo dun estudo en profundidade das características e potencialidades do seu territorio de cara á utilización de fontes de enerxía renovable.

Na comarca do Ribeiro, poderíanse desenvolver tecnoloxías para as seguintes fontes:

- Enerxía solar, tanto para os sistemas fotovoltaicos (obtención de electricidade), como de paneis solares para o quentamento de auga.

- Enerxía xeotérmica para o quentamento de auga para sistemas de calefacción.

- Augas termais para o quentamento da auga en sistemas de calefacción colectivos ou edificios públicos.

Ademais, estudarase o uso de enerxías alternativas para a súa implantación nos novos desenvolvementos urbanísticos:

1. A xeotérmica, que é unha das enerxías de maior proxección con múltiples vantaxes. Neste aspecto pode ser interesante o seu estudo na zona do balneario.

2. Enerxía fotovoltaica: incorporaranse sistemas de captación e transformación de enerxía solar en enerxía eléctrica por procedementos fotovoltaicos para uso propio ou subministración á rede.

3. Solar térmica: é unha enerxía idónea para prequentar auga quente sanitaria. O CTE, RD 314/2006, xa marca unhas esixencias básicas na súa instalación.

4. Estudarase a posibilidade de aproveitar a elevada surxencia de augas termais para a súa aplicación nas calefaccións colectivas dos novos complexos e desenvolvementos na zona do Balneario de Cortegada.

TÍTULO IV: NORMAS REGULADORAS DE USO E HIXIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIÓNS XERAIS

ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES

- 1.- As normas de uso regulan as diferentes utilizacións dos terreos e as edificacións segundo a actividade que neles se desenvolva. Estas normas serán de aplicación tanto nas obras de nova planta como nas de ampliación e reforma.

- 2.- A regulación dos usos, de acordo coa zonificación establecida, realízase mediante os seguintes tipos de usos:

- a) USO GLOBAL.- É aquel que predomina nun ámbito concreto por ser o de implantación maioritaria nel. Para que poida recibir esta consideración un determinado uso, debe representar polo menos o 51% do aproveitamento lucrativo do ámbito ao que estea referido.

- b) USO ASOCIADO.- É aquel que a súa propia natureza o vincula ao uso global, completándoo, enriquecéndoo e necesitándose un ao outro. É por isto que as correspondentes ordenanzas da zona obviarán o uso asociado, pois sobreenténdese que se trata dun uso que pode e debe coexistir co uso global. No anexo I a esta normativa preséntase unha táboa de usos asociados.

- c) USO PERMITIDO.- É aquel que pode coexistir co uso global nun ámbito concreto por non ser incompatible con el.

Para o caso do solo urbano e urbanizable considerárase que un uso é permitido cando así se estableza na táboa de compatibilidade de usos do anexo I.

Porén, o concello, previo informe técnico municipal, poderá desautorizar un uso compatible se se observase que as súa autorización fose producir inconvenientes ao tráfico, inseguridade cidadán ou molestias graves á cidadanía como consecuencia da actividade en cuestión.

Para o caso do solo rústico entenderase que un uso é permitido cando sexa compatible coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixencia de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Considerárase que un uso é permitido cando así se estableza nas respectivas ordenanzas do solo rústico e de núcleo rural.

- d) USO PROHIBIDO.- É aquel que pola súa natureza non pode convivir e polo tanto non pode autorizarse no mesmo ámbito onde opera un uso global determinado. Considérase que un uso é prohibido cando non reúne a condición de permitido ou autorizable.

Para o caso do solo rústico son aqueles incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante da deterioración dos valores protexidos.

- e) USO PROVISIONAL.- É aquel que poderá establecerse de maneira temporal por non dificultar a execución deste Plan xeral.

Estes usos poderán autorizarse, cando o sinalen as ordenanzas e normas particulares, seguindo os requisitos e condicións sinalados no art. 102 da Lei 9/2002.

- f) USO AUTORIZABLE.- É aquel que, en solo rústico, está suxeito á autorización da Administración Autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

3.- A regulación dos usos atendendo a súa propia natureza, realízase mediante a seguinte clasificación:

- Uso residencial
- Uso garaxe - aparcadoiro
- Uso industrial
- Uso terciario
- Uso rústico

No capítulo seguinte defínense de maneira pormenorizada cada un deles.

4.- As condicións particulares que deben cumprir os distintos usos expóñense a continuación, sen prexuízo daquelas outras derivadas da normativa sectorial aplicable en materia de accesibilidade, seguridade, actividades molestas ou insalubres, etc.

CAPÍTULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL

1.- DEFINICIÓN:

É aquel que se desenvolve nunha parte ou na totalidade dun edificio, asumindo as funcións de residencia de persoas ou familias.

2.- CATEGORÍAS:

En función do réxime de propiedade e a tipoloxía edificatoria asociada, establécense catro categorías:

- a) Categoría 1ª: vivenda unifamiliar. Comprende o edificio destinado á residencia dun núcleo familiar e presenta un acceso exclusivo e independente dende a vía pública. Inclúese nesta categoría o conxunto de vivendas unifamiliares con espazos comúns e réxime de propiedade horizontal.

- b) Categoría 2ª: vivenda plurifamiliar. Comprende o edificio destinado á residencia de varias familias, existindo unha división da propiedade horizontal e presentando un acceso común ás propiedades dende o espazo público exterior.

- c) Categoría 3ª: residencia colectiva. É o edificio destinado á residencia de persoas ou familias en réxime de aloxamento xa

sexa de tipo social, en aluguer, etc. como residencias de estudantes, asilos, etc. O edificio estará representado por unha única entidade titular.

d) Categoría 4ª: vivenda para o garda. Constitúe a vivenda destinada a albergar o vixilante ou conserxe encargado da custodia dun edificio destinado a un determinado uso. A superficie da vivenda non excederá de 100 m² construídos.

3.- CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE VIVENDA:

As edificacións destinadas a vivenda cumprán as condicións de habitabilidade do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia NHV-2010.

4.-CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE RESIDENCIA COLECTIVA:

Cando a residencia colectiva preste un servizo social recoñecido nas áreas de actuación previstas no artigo 5 da Lei 4/1993, deberá cumprir os requisitos hixiénicos e de habitabilidade expostos no Decreto 243/1995, do 28 de xullo, polo que se regula o réxime de autorización e acreditación de centros de servizos sociais ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En particular, as residencias destinadas a persoas maiores deberán axustarse á Orde do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En calquera caso, toda residencia colectiva deberá cumprir como mínimo as condicións das NHV-2010.

Para residencias nas que a superficie construída supere os 600 m², deberase ademais cumprir as condicións de deseño e habitabilidade de carácter xeral propias das instalacións hoteleiras (Decreto 267/1999, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros ou a norma que a substitúa).

ARTIGO 4.2.2.- USO GARAXE-APARCADOIRO

1.- DEFINICIÓN:

Denomínase garaxe-aparcadoiro aos locais ou lugares destinados á estancia de vehículos, para a súa garda ou custodia, mantemento, reparación ou limpeza.

2.- CATEGORÍAS:

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: garaxe-aparcadoiro en planta baixa, semisotos e sotos.

Categoría 2ª: garaxe-aparcadoiro en parcela interior e espazos libres privados.

Categoría 3ª: garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: estacións de servizo.

Categoría 5ª: locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.

3.- CONDICIÓN:

a) Condicións xerais para os garaxes-aparcadoiros das categorías 1ª, 2ª e 3ª:

Serán de aplicación as condicións e esixencias definidas no Código Técnico da Edificación, así como cantas normativas e regulamentacións esixibles pola Administración de industria e medio ambiente en relación ás condicións de seguridade, eficacia de instalacións, iluminación, ventilación, etc.

Tanto se se trata de uso garaxe vinculado ou complementario ao uso principal residencial como complementario a outros usos previstos no Plan ou en edificio exclusivo, serán de aplicación as condicións contidas nas NHV-2010.

b) Condicións para as estacións e áreas de servizo:

Serán de aplicación as normas e regulamentacións que esixen as Administracións de industria e medio ambiente.

Admítense dentro desta categoría outros usos vinculados como locais de lavado, entretemento, hostalería-restauración, sempre que non superen os 200 m² construídos.

Deberanse reservar prazas de aparcamento considerando a demanda xerada por estes usos vinculados.

c) Condicións para os garaxes en categoría 5ª:

Cumprirán cantas disposicións se atopen vixentes en materia competencia das Administracións de industria e medio ambiente.

Deberanse reservar dúas prazas de aparcadoiro por cada 50 m² construídos de local.

ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

1.- DEFINICIÓN:

a) Para os efectos deste Plan xeral, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluso envasado, transporte e distribución.

b) Tamén se inclúen neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo como tales os espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, material primas ou artigos manufacturados, con subministración exclusiva a comercio por xunto, instaladores, fabricantes e distribuidores, e, en xeral, aos almacéns sen servizo de venda directa ao público.

c) Tamén se inclúen os talleres de reparación mecánica e chistería do automóbil, (non así os de mantemento, entretemento e limpeza).

2.- CLASIFICACIÓN:

A) PARA OS EFECTOS DE REGULACIÓN DO USO INDUSTRIAL, CLASIFÍCANSE AS INDUSTRIAS ATENDENDO AOS SEGUINTE CRITERIOS:

a.1.- Polas molestias, efectos nocivos sobre a saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar sobre o medio ambiente.

a.2.- Polo contorno no que estean situadas.

No caso a.1, clasifícanse en catro CATEGORÍAS e no a.2, establécense seis SITUACIÓNS.

B) CATEGORÍAS:

1ª Categoría: actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.

Comprende aquelas actividades, non molestas para a vivenda, como talleres ou laboratorios, utilizando máquinas ou utensilios movidos á man ou por motores de pequena potencia, que non transmiten molestias ao exterior e que non producen ruidos nin emanacións ou perigos especiais. Inclúese tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 100 m².

2ª Categoría: actividade compatible coa vivenda en zonas residenciais, pero non no mesmo edificio.

Comprende aquelas actividades, compatibles coa vivenda, como talleres ou pequenas industrias que polas súas características non molestan por desprendemento de gases, po, ou dean lugar a ruidos ou vibracións que poidan ser causa de molestias para a veciñanza. Inclúese tamén nesta categoría os almacéns cunha superficie máxima de 200 m².

3ª Categoría: actividade non admitida ao lado da vivenda, pero si en sectores de uso específico.

Comprende as actividades incómodas, non admitidas ao lado da vivenda, pero si ao lado doutros usos industriais. Comprende a industria lixeira e a mediana que normalmente requiren localización en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse próximas a zonas residenciais.



4ª Categoría: actividade non admitida en edificios contiguos a outros usos.

Comprende aquelas actividades de carácter especial polo seu tamaño, perigo, etc.

Este tipo de industria non se admite neste termo municipal.

C) SITUACIÓNS.

Polo contorno no que están situados os establecementos industriais, establécense as seguintes situacións:

Situación A

- a. En planta de 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 dende a vía pública.
- b. Anexo a vivenda unifamiliar.

Situación C

- a. En naves ou edificios independentes en patios de rueiro ou parcelas interiores.

Situación D

- a. En edificios industriais entre medianeiras de edificios residenciais e con fachada á rúa.

Situación E

- a. Lindeira a edificios residenciais pero situada en edificios totalmente independentes sen contacto con edificacións residenciais.

Situación F

- a. En polígonos industriais creados especificamente para a actividade industrial. En solo rústico e lonxe de núcleos de poboación.

D) CADRO DE COMPATIBILIDADES.

No cadro seguinte sinaláanse as compatibilidades das industrias en relación coa súa situación respecto á vivenda, da superficie máxima da industria (m2), e da intensidade máxima sonora (decibelios, dB).

CATEGORÍAS	SITUACIÓN RESPECTO Á VIVENDA						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	100 35	200 35					m2 dB
2ª	NON	200 25	200 40		200 40		m2 dB
3ª	NON	200 35	200 40	500 40	1500 40	SD*	m2 dB

*SD = sen definir.

Nota.- Os valores sonoros serán medidos na forma e nas condicións sinaladas no Regulamento de protección contra a contaminación acústica (D 150/1999, do 7 de maio).

3.-CONDICIÓNS:

a) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m² e un volume mínimo de 30 m³.

b) 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 na planta do local. Se fose artificial, esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento do aire, que debe ser aprobado polo concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose o correcto, o concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.

c) Aseos.- Os locais disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón dun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.

d) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e de características acústicas que eviten a emisión ao exterior do edificio de ruídos con intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.

e) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao vertido, sempre que o concello o considere necesario.

f) Se os residuos que produza calquera industria, polas súas características non puideran ser recollidos polo servizo de limpeza domiciliario, deberán ser trasladados directamente ao vertedoiro por conta do titular da actividade.

g) A evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc. realizárase nas condicións esixidas pola normativa vixente.

h) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dous aparatos e instalacións para a prevención e extinción de incendios. Realizarase segundo as condicións esixidas pola normativa vixente.

i) Aparcadoiros.- Por cada 100 m² construídos para uso industrial disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.

j) As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ao uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de ruídos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades propias do sector terciario, caracterizadas pola prestación de servizos de distinta natureza como o comercio, a administración, financeiros, restauración e hotel, etc.

Dado o amplo abanico de actividades posibles no uso terciario, establécense as seguintes clases:

ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades que se desenvolven en locais abertos ao público destinados á venda de artigos ou a prestación de servizos persoais. Non inclúe o uso de restaurantes ou cafeterías, que se desenvolve noutro apartado.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequeno comercio, que se desenvolve en edificio destinado a outro uso principal. Cunha superficie non superior a 200 m².

Categoría 2ª.- Mediano comercio. Cunha superficie superior a 200 m² e inferior a 2.500 m², ou aquel que precisa dun edificio exclusivo.

3.- CONDICIÓNS:

a) A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

b) Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios:

- Por cada 200 m², ou fracción, un inodoro e un lavabo.
- A partir dos 200 m², instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.

c) A luz e a ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberá ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes de abrir o local e en calquera momento.



d) Os comercios que se establezan en semisotos deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase cumprindo a lexislación sectorial en materia de accesibilidade. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do lintel terá unha dimensión mínima de dous metros e a altura libre do local non será inferior a tres metros.

e) Os comercios que se establezan na planta baixa deberán ter o seu acceso directo pola vía pública.

f) Os comercios na planta primeira non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán ter o seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cun ancho mínimo de 1,50 metros.

g) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa con vivendas, caixa de escaleira de vivendas nin portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio e a porta de saída será incombustible e inalterable ao lume.

h) Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinala a lexislación vixente sobre protección contra incendios.

i) As estruturas da edificación serán adecuadamente resistentes ao lume e os materiais deberán ser de características que non permitan chegar ao exterior ruídos ou vibracións, estes niveis non excederán de 30 decibelios.

j) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.

k) A partir dos 1.000 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcadoiro por cada 100 m².

l) En xeral, será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente.

ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO

1.- DEFINICIÓN:

Corresponde aos establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, así como a despachos profesionais.

2.- CLASIFICACIÓN:

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: oficinas e despachos profesionais anexas a outro uso principal.

Categoría 2ª: oficinas e despachos independentes en plantas de edificios ou en edificios exclusivos.

3.- CONDICIÓN:

a) Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m², por cada posto de traballo e un volume mínimo de 15 m³.

b) Disporán dos seguintes servizos hixiénicos:

- Ata 100 m², un inodoro e un lavabo.

- Ata 200 m², os mesmos servizos e un urinario.

- Por cada 100 m² ou fracción, aumentarase un inodoro.

- A partir dos 200 m², os servizos instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros, proporcionalmente ao número respectivo.

c) As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,00 metro, cando teñan utilización polo público.

d) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Se soamente 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.

e) Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, esixirase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo unha praza cada 50 m construídos.

ARTIGO 4.2.4.3.- USO HOTELEIRO

1.- DEFINICIÓN:

É aquel que se desenvolve en establecementos turísticos situados nun ou en varios edificios próximos, ou en parte deles, cuxa función é dar hospedaxe, con ánimo de lucro, ao público en xeral.

2.- GRUPOS E CATEGORÍAS:

Consonte á Lei 14/2008, do 3 de decembro, de turismo de Galicia, os establecementos hoteleiros clasifícanse nos seguintes grupos:

a) Hoteis.

b) Residencias turísticas.

3.- CONDICIÓN:

a) As condicións de deseño, calidade e habitabilidade que deben cumprir as instalacións hoteleiras son as previstas no Decreto 267/1999, en función da súa clasificación e especialidade.

Advírtese que a esixencia reflectida no artigo 26 do citado decreto se viu modificada pola entrada en vigor do Decreto 35/2000, polo que se proba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

b) Para o grupo primeiro, definido no punto 2, establécese unha reserva mínima de prazas de aparcadoiro de:

- Hoteis de 1 a 3 estrelas: 1 praza cada 6 habitacións

- Hoteis de 4 a 5 estrelas: 1 praza cada 3 habitacións.

Todo isto sen prexuízo do cumprimento dunha maior reserva que, se é o caso, se fixe regulamentariamente.

ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

1.- DEFINICIÓN:

O uso de espectáculos públicos é aquel que se desenvolve en instalación, edificio ou recinto preparado para tal fin e onde existe aforo de público.

2.- CATEGORÍAS:

Conforme ao Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia (Decreto 292/2004, do 18 de novembro), establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- Espectáculos cinematográficos.

Categoría 2ª.- Espectáculos teatrais e musicais.

Categoría 3ª.- Espectáculos taurinos.

Categoría 4ª.- Espectáculos circenses

Categoría 5ª.- Espectáculos feirais

3.- CONDICIÓN:

a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de espectáculos públicos e de pública concorrência, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.

b) Para as categorías 1ª a 4ª reservárase unha praza de aparcadoiro por cada 10 localidades. Para a categoría 5ª reservárase unha praza por cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAIS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de tipo recreativo, deportivo, lúdico, sociocultural, etc., que se desenvolven en locais ou recintos de acceso público.

Aquelas instalacións, que pola súa natureza, deban localizarse en solo rústico, exclúense desta definición e son tratadas no apartado de uso rústico.



2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Actividades culturais e sociais. Aquelas que se desenvolven en museos, bibliotecas, salas de exposicións, multiusos ou centros sociais, etc.

Categoría 2ª.- Actividades recreativas destinadas aos menores de idade. Centros de ocio infantil, áreas de xogo en centros comerciais, salóns recreativos con aparellos de uso infantil, etc.

Categoría 3ª.- Actividades deportivas, probas e competicións deportivas ou práctica de exercicio físico, que precisan de instalacións específicas e localizadas en edificios exclusivos. Estadios, pavillóns polideportivos, piscinas, ..., etc.

Categoría 4ª.- Actividades deportivas ou práctica de exercicio físico que pode desenvolverse nunha parte dun edificio destinado a outro uso, como ximnasios, piscinas de acceso público, deportes de sala, etc.

Categoría 5ª.- Parques de atraccións, parques temáticos, parques acuáticos.

Categoría 6ª.- Actividades recreativas e de azar como bingos, casinos, salóns recreativos con aparellos de azar, locais de apostas, puntos de venda de lotería, etc.

Categoría 7ª.- Actividades de ocio e entretemento. Salas de festas, discotecas, salas de baile, pubs, karaokes, cibercafés ou establecementos de acceso restrinxido a adultos.

Categoría 8ª.- Restauración. Establecementos que prestan servizo de bebidas e comida, como restaurantes, bares, cafeterías, tablaos flamencos, locais de restauración vinculados a outros usos principais (hotel, hospital, ...), etc.

Categoría 9ª.- Exhibicións de animais. Establecementos públicos destinados a exposicións de animais como zoolóxicos, acuarios e outros recintos similares.

3.- CONDICIÓN:

a) Cumpríranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de actividades recreativas, sociais e culturais, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.

b) Para as categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, nesta última, se se trata de edificio exclusivo, reservárase unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos.

Para as categorías 5ª e 9ª reservárase unha praza por cada 200 m² de parcela.

ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de tipo escolar, pedagóxica e do ensino en xeral a todos os niveis, como centros escolares, garderías, academias, etc.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequenos centros que poden desenvolver a súa actividade en zonas parciais de edificios destinados a outros usos onde a superficie non supera os 300 m².

Categoría 2ª.- Centros de ensinanza que precisan dunhas instalacións exclusivas ou ben que cumpran a condición da categoría 1ª pero con superficie superior aos 300 m².

3.- CONDICIÓN:

a) As construcións que desenvolvan este tipo de uso deberán axustarse ás determinacións de deseño e seguridade que establece a normativa sectorial aplicable.

b) As instalacións de categoría 2ª deberán dispor un mínimo dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades que prestan un servizo sanitario y asistencial ás persoas, así como aquelas que teñen como finalidade o coidado e benestar do corpo.

Cando se trate dun uso asistencial que inclúa a residencia, estarase ao disposto tamén na definición, categoría e condicións de uso residencial.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Centros ou establecementos de pequena entidade cuxa actividade se pode desenvolver nunha parte dun edificio destinado a outro uso sen xerar problemas de compatibilidade, tales como consultas, clínicas ou tratamentos médicos de especialidade, pequenas residencias asistenciais, salóns de beleza, solarium, spa, etc.

A superficie construída non superará os 300 m².

Categoría 2ª.- Centros de grande entidade ou cuxo desenvolvemento precisa de instalacións ou edificio específico tales como hospitais, residencias, balnearios ou centros de estética de grande entidade.

Cando se desenvolvan en edificio destinado a outro uso, a superficie construída non excederá de 500 m².

Categoría 3ª.- Consultorios, clínicas veterinarias, establecementos de beleza ou coidado ou residencias para animais de compañía.

Categoría 4ª.- Cemiterios, tanatorios e crematorios.

3.- CONDICIÓN:

a) Cumprir as determinacións establecidas pola normativa sectorial aplicable.

b) Os centros pertencentes ás categorías 2ª e 4ª deberán dispor dunha praza de aparcadoiro cada 100 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de culto, oración e meditación.

Inclúense nesta definición os cemiterios parroquiais vinculados á Igrexa Católica.

2.- CONDICIÓN:

a) Cumprirán as determinacións esixidas na normativa sectorial aplicable.

b) Os edificios con capacidade para fieis deberán ademais cumprir as condicións e normativa propia dos edificios con aforo.

c) Os cemiterios parroquiais cumprirán as condicións definidas para o uso sanitario, así como a normativa de policía mortuoria.

ARTIGO 4.2.5.- USO DE ESPAZO LIBRE

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de lecer ao aire libre que se desenvolven sobre o terreo ou ben sobre edificios, xerando espazos verdes ou axardinados, prazas ou espazos urbanos co fin de mellorar o contacto coa natureza e o exterior.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Comprende os espazos libres privados e asociados a edificios ou instalacións doutros usos como xardíns, hortas de carácter familiar, etc. Son os espazos que quedan libres cando, en aplicación dunha determinada ordenanza zonal, non é posible ocupar a totalidade da parcela.

Categoría 2ª.- Son os espazos libres de titularidade pública ou privada que pola súa transcendencia son considerados como sistema por este Plan xeral.

3.- CONDICIÓN:

a) En categoría 1ª establécese a condición básica de mantelos en condicións hixiénicas, de salubridade e de ornato minimamente aceptables.

Será de aplicación, polo tanto, a normativa sectorial en materia medioambiental e de almacenamento de residuos.

b) En categoría 2ª serán de aplicación as condicións establecidas no título II desta normativa para o sistema de espazos libres.

**ARTIGO 4.2.6.- USO RÚSTICO****1.- DEFINICIÓN:**

Comprende os usos e actividades propias do solo rústico que estean en relación ao aproveitamento dos recursos naturais, ou onde a súa natureza faga obrigada a localización nesta clase de solo.

ARTIGO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS**1.- DEFINICIÓN:**

Comprende aqueles usos e actividades que non precisan ningún tipo de construción permanente para seren desenvoltas.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría A.- Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, construción de bancais, desmontes, recheos e outras análogas.

Categoría B.- Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

Categoría C.- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Categoría D.- Depósito de materiais, almacenaxe e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

Categoría E.- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

ARTIGO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS**1.- DEFINICIÓN:**

Comprende aqueles usos e actividades que necesitan dalgunha construción permanente para cumprir a súa función.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría A.- Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.

Categoría B.- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos, instalacións apícolas e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais.

Categoría C.- Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e ás de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

Categoría D.- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

Categoría E.- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

Categoría F.- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

Categoría G.- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 desta lei, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

Categoría H.- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

Categoría I.- Muros de contención, así como peches ou valados de predios nas condicións impostas por este Plan en concordancia co artigo 42.1.c) da Lei 9/2002.

Categoría J.- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate.

Categoría K.- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenaxe e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

Categoría L.- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Categoría M.- Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

ARTIGO 4.2.7.- USO ENERXÉTICO E DE INFRAESTRUTURAS**1.- DEFINICIÓN:**

Comprende as infraestruturas destinadas á transformación, transporte e subministración de enerxía (eólica, eléctrica, gas ...), as infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración, tratamento de residuos e reciclaxe, infraestruturas de transporte e comunicación (viaria, ferroviaria, portuaria, ...), infraestruturas de telecomunicación, etc.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Centrais de produción e transformación de enerxía, hidroeléctricas, subestacións, etc.

Categoría 2ª.- Infraestruturas de transporte de enerxía, subministración e evacuación de augas de tipo aéreo ou a vista.

Categoría 3ª.- Infraestruturas de transporte de enerxía, subministración e evacuación de augas de tipo subterráneo, ou ben sobre rasante pero con dispositivos para a súa ocultación, como depósitos, tanques, etc.

Categoría 4ª.- Vertedoiros, almacenamento e tratamento de residuos, plantas de reciclaxe.

Categoría 5ª.- Infraestruturas de transporte e comunicación. Estacións de autobuses.

Categoría 6ª.- Instalacións de telecomunicación. Telefonía móbil, instalacións de radio de aeroportos, etc.

3.- CONDICIÓN:

Son as que se derivan da regulación contida nesta normativa por considerarse sistemas e, en calquera caso, das que establezan os plans e proxectos sectoriais, así como da lexislación sectorial aplicable.

TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN**ARTIGO 5.1.- XENERALIDADES**

1. Estas normas de urbanización, serán de aplicación nos correspondentes proxectos de urbanización, no desenvolvemento deste Plan xeral.

2. Será de aplicación a normativa técnica e sectorial que se encontre en vigor en cada caso para a realización dos proxectos e obras de urbanización.

Neste senso deberanse solicitar cantos informes sexan precisos consonte a aplicación da lexislación sectorial vixente.

Os proxectos de urbanización dos novos desenvolvementos, así como os proxectos de infraestruturas en núcleos existentes que impliquen novos aproveitamentos hidráulicos ou vertido de augas residuais, deberán ser sometidos a informe no organismo de conca, e finalmente, obter as correspondentes autorizacións



de aproveitamento de augas e de vertido de augas residuais depuradas.

Os proxectos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán someterse a informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo.

3. Os proxectos de urbanización deberán incluír na súa memoria os criterios que foron tidos en conta para o deseño e características da rede ou dotación, facendo referencia, en calquera caso, ao cumprimento do establecido por este Plan xeral e demais normativas de aplicación.

4. Todas as redes de servizos urbanos discurrirán preferentemente polo sistema viario ou de espazos libres públicos. Nos casos en que estas teñan que atravesar terreos de titularidade privada, deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade as correspondentes servidumes, a non ser que o titular dos ditos terreos sexa o mesmo titular da rede.

5. As novas urbanizacións faranse soterrando as redes de servizos.

6. Os proxectos de urbanización deberán propor solucións e deseñar as instalacións técnicas baixo criterios de aforro e eficiencia enerxética, tomando, en cada momento, a decisión máis acorde ao criterio, e utilizando a mellor tecnoloxía dispoñible, buscando sempre o equilibrio entre eficiencia e custos de instalación e mantemento (sistemas de iluminación do espazo público eficientes e de baixo consumo, etc.)

ARTIGO 5.2.- ABASTECIMIENTO DE AUGA

1. A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais non será inferior a 150 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.

Para outros usos realizarase un estudo pormenorizado da demanda.

2. O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.

3. En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída por medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, disporanse válvulas redutoras no caso de que se prevexan sobrepresións na rede.

4. Deberá preverse un hidrante de 100 mm por cada 12 hectáreas.

5. Os depósitos reguladores dimensionaranse para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepciónais.

6. A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe de ser dunha atmosfera.

ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

1. Os valores dos caudais de augas para ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente.

O caudal máximo de auga de choiva será igual ao dun período de retorno de dez anos.

2. Utilizarase preferentemente o sistema separativo.

3. As redes de evacuación de auga e saneamento cumprirán as seguintes condicións:

- Velocidade das augas entre 0,5 e 3 m/s (5m/s en tubaxe de aceiro)
- Sección mínima: 0,3 m de diámetro.
- Cámaras de descarga automática en cabeceira.

- Pozos de rexistro de visitables, nos cambios de dirección e como máximo cada 50 metros nos tramos rectos.

- Todas as conducións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos, sempre por debaixo da rede de distribución de auga.

- Serán de estrita aplicación as determinacións do Real decreto-lei 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto refundido da Lei de augas, e o Regulamento de dominio público hidráulico aprobado polo RD 849/86, do 11 de abril, así como o Plan Hidrológico Norte I.

ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA

1. Todo proxecto de urbanización xustificará que se dispón do contrato de subministración coa empresa eléctrica, na potencia necesaria para cubrir a futura demanda de enerxía.

2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:

- Vivenda: 5.750 W
- Industrial: 125 W/m²
- Comercial e outros usos: 100 W/m²

3. Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no Regulamento de baixa tensión.

4. As liñas de distribución e iluminación pública serán subterráneas.

ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA

1. Todas as vías públicas urbanas deberán ter como mínimo as iluminacións e uniformidades sobre a calzada que se indican a continuación:

- Vías principais de circulación rodada: 15 luxes e uniformidade 0,3.
- Restantes vías de circulación rodada: 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Prazas e espazos libres 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Itinerarios peonís accesibles: 20 luxes e uniformidade 0,3.

ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS

1.- GAS NATURAL:

a) Todas as instalacións para a distribución de gas deseñaranse e realizaranse para que poidan conter tanto aire propano como gas natural, de forma que poida realizarse o cambio dun a outro combustible con garantías de servizo e seguridade.

b) Cando a rede de gas discurra por solo urbano ou de núcleo rural, o tendido será subterráneo baixo as beirarrúas, respectando as distancias a outras redes de infraestruturas e, máis especialmente, coas de auga e electricidade nas que os valores de separación adoptados serán superiores aos 20 cm.

Deberán de dispoñerse as correspondentes medidas de seguridade activas e pasivas fronte á corrosión.

c) O deseño da rede primaria e secundaria, así como dos correspondentes centros de regulación realizarase conforme ao Regulamento de redes e acometidas de combustibles gasosos.

Deberase garantir no punto máis desfavorable da rede unha presión mínima de 0,05 bar na válvula de acometida.

2.- GASES LICUADOS DO PETRÓLEO (GLP):

a) Este tipo de instalación permítese nos seguintes casos:

- Mediante instalación autónoma en edificios de vivendas en bloque con depósito na azotea e boca de carga na vía pública con acceso rodado. En edificación illada con depósito en espazo libre de parcela.
- Mediante depósito e rede de subministración en urbanizacións de nova creación.

b) Tomaranse as medidas necesarias de protección e seguridade tanto da rede como dos depósitos, segundo a normativa técnica vixente.

c) As redes de subministración das novas urbanizacións serán sempre de tipo ramificada.

**ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS****1.- INSTALACIÓNS RADIOELÉCTRICAS:**

a) Permítese a instalación de antenas ou aparellos radioelétricos sempre que se xustifique a necesidade e se adopten as medias oportunas de integración paisaxística, e sen prexuízo de se someter ao réxime de autorizacións de uso en solo rústico.

b) Será de aplicación a lexislación sectorial na materia que fai referencia ás condicións de protección do dominio público radioelétrico, restricións ás emisións radioelétricas e medidas de protección sanitaria fronte as emisións radioelétricas.

c) Prohíbese a instalación de novas antenas radioelétricas dentro do perímetro dun ben ou área de especial protección dun elemento incluído no Catálogo de Patrimonio.

2.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓNS ELECTRÓNICAS:

a) Os proxectos de urbanización das novas áreas de desenvolvemento urbanístico deberán incorporar redes públicas de telecomunicacións, garantíndose a non discriminación entre os operadores e o mantemento de condicións de competencia efectiva, para o cal o deseño da infraestrutura deberá analizar as necesidades dos operadores que poidan ofrecer servizo na zona.

b) As características técnicas da infraestrutura pública de telecomunicacións, no que se refire a obra civil, deberá cumprir a norma UNE 133100:2002 “Infraestruturas para redes de telecomunicacións”.

Toda infraestrutura de telecomunicacións deseñárase considerando a necesidade de acometida das instalacións comúns de telecomunicación dos edificios.

c) Dentro do contorno de protección ou respecto dos elementos do Patrimonio, as redes de distribución discorrerán soterradas, agás nas áreas de especial protección e cautela dos elementos arqueolóxicos, en cuxo caso, deberán estar autorizadas pola Consellería de Cultura.

ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES**1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:**

a) O cálculo e deseño do firme, así como as características dos materiais que o compoñen, deberán estar expresamente xustificadas nos correspondentes proxectos de urbanización en función do tráfico previsto e a categoría da vía.

b) En terreos arxilosos dispórase unha primeira capa de area de río para separar a arxila das capas do pavimento.

c) O firme terá un deseño da pendente transversal adecuado, nunca inferior ao 0,8%. Excepcionalmente poderá ser menor, sempre e cando o pavimento garanta unha drenaxe apropiada.

d) En novas urbanizacións de vivenda unifamiliar, a banda destinada a aparcadoiro de vehículos constrúese con materiais que permitan o crecemento do céspede entre as súas xuntas, ou ben empregando lastros de celosía.

2.- VÍAS PEONÍIS E ESPAZOS LIBRES:

a) Os materiais para empregar na construción de vías e espazos peonís serán os adecuados para cumprir a súa función técnica e estética.

b) Permítese o emprego de materiais continuos ou descontínuos. De empregarse os primeiros deberase garantir unha correcta drenaxe. Os materiais descontínuos (baldosas, lastros, etc.) non serán escorregadizos e permitirán a evacuación da auga de superficie.

c) Todos os materiais empregados en zonas de circulación peonil deberán posuír calidades resistentes capaces de soportar o tráfico puntual ou esporádico de vehículos.

ARTIGO 5.9.- CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS

Será de aplicación a lexislación estatal e autonómica en materia de accesibilidade, supresión de barreiras e non discriminación para o acceso e utilización do espazo público, co fin de promover as condicións idóneas de accesibilidade en vías e espazos urbanos, así como establecer as condicións de deseño dos elementos de urbanización.

O concello deberá elaborar Plans especiais co fin de adaptar paulatinamente a urbanización existente ás condicións de accesibilidade esixidas regulamentariamente.

ARTIGO 5.10.- CÓDIGO DE BOAS PRÁCTICAS AMBIENTAIS NA URBANIZACIÓN

Co obxecto de integrar na urbanización os elementos valiosos da natureza, en especial a vexetación, e de procurar a mellora ambiental no proceso de deseño e de posta en obra da urbanización, propónse un conxunto de medidas para ter en conta nos proxectos de urbanización:

a) Para unha axeitada xestión da terra vexetal sobranante, os proxectos de urbanización contemplarán que, en calquera movemento de terra que se leva a cabo, se retirará previamente a terra vexetal nun espesor aproximado de 30 cm e se amontoará ata unha altura non superior a 1,5 m. Esta terra vexetal regarase periodicamente e manterase nas súas condicións iniciais ata o seu reaproveitamento nas zonas axardinadas.

b) Nos novos axardinamentos, baixo ningún concepto se empregarán especies alóctonas de carácter invasor como: mimosa (*Acacia dealbata*), herba da pampa (*Cortaderia selloana*), lila de verán (*Buddleja davidii*), senecio (*Senecio mikanioides*), tritonía (*Crocosmia crocosmiiflora*) ou capuchina (*Tropaeolum majus*).

c) Intentarase incluír especies frondosas adaptadas ao clima de Galicia e de Cortegada, en particular: *Quercus robur*, *Castanea sativa*, *Betula celtiberica*, *Salix* spp, e aseguraranse os seus necesarios coidados culturais por empresa especializada.

d) Os proxectos de urbanización incorporarán un apartado de xardinería con memoria, planos, prego e orzamento, onde aparezan detalladamente todas as obras contempladas no ámbito da xardinería. Sempre que sexa posible, presentarase un plano onde se reflicta a situación actual do arboredo nos solos urbanizables.

e) A planificación dos solos urbanizables contemplará, sempre que sexa posible, a colocación de arboredo lineal nas súas rúas, axeitado ás condicións climáticas e edáficas do lugar no que se vaian plantar (biotopo).

f) Nas zonas urbanas que se localicen nas inmediacións de redes viarias de elevada densidade, destinaranse zonas para a creación de barreiras vexetais sempre que sexa posible, ou, en calquera caso, para a colocación de pantallas antirruido.

g) A planificación dos solos urbanizables estudará, nos documentos previos ao proxecto, a posible conservación das especies arbóreas que se localicen dentro dos ámbitos, xustificando a eliminación no caso que esta sexa necesaria.

h) Sempre que sexa posible, nas novas vías de comunicación as obras de drenaxe axeitáranse para facilitar o paso da fauna de pequeno e mediano tamaño.

TÍTULO VI: SOLO URBANO**CAPÍTULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO****ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO**

O desenvolvemento deste Plan xeral en solo urbano poderá levarse a cabo mediante:



- Licenza, que poderá conceder o concello sen necesidade de achegar outros documentos urbanísticos por parte dos interesados e sen prexuízo da obriga de efectuar as operacións de cesión, equidistribución e urbanización que foran pertinentes.

- Plans especiais de reforma interior, que deberán alcanzar por si mesmos ou mediante estudos de detalle o grao de ordenación suficiente que lles é propio. Formularanse para aquelas áreas de repartimento que non foron obxecto de ordenación detallada por este Plan xeral. Poderase formular un Plan especial en ámbitos xa ordenados polo Plan xeral coa intención de modificar a ordenación sempre que non afecten aos sistemas xerais previstos na área de repartimento.

- Estudos de detalle, cando o concello crea xustificada a súa redacción ao producirse situacións de imprecisión ou necesidade de reaxuste en aliñacións e rasantes; en calquera caso, cando a súa remisión se indique nas fichas de áreas de repartimento.

- Proxecto de urbanización, cando o concello crea xustificada a súa redacción ao producirse unha deficiencia nos servizos urbanos, ou sexa preciso preparar o solo para recibir a edificación.

ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓN DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

En solo urbano, non se poderá conceder licenza de edificación ata que a parcela en cuestión mereza a condición de soar, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións que impuxera o planeamento.

En situación de terreos con déficits de urbanización e sen edificar, poderase outorgar licenza sempre que se asegure a execución simultánea da urbanización e edificación mediante os correspondentes proxectos. Establecerase unha fianza de garantía, que será como mínimo do 100% do valor das obras de urbanización necesarias.

ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓN

1.- Solo urbano consolidado:

a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o aproveitamento real, resultado da aplicación directa das ordenanzas.

b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os predios acaden, se aínda non a tivesen, a condición de soar.

Para tal efecto, deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ao concello os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 1.4.5. desta normativa.

- Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do planeamento cando fose preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

- Edificar os soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

- Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no apartado 1.b) do artigo 9 da Lei 9/2002.

2.- Solo urbano non consolidado:

a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o 90% do aproveitamento tipo da área de repartimento correspondente.

b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Cesión ao concello dos terreos destinados a rede viaria, parques e xardíns públicos, e demais dotacións públicas estableci-

das pola lexislación urbanística e por este Plan xeral e incluídos en áreas de repartimento.

- Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas, o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o Plan xeral inclúa ou adscriba ao polígono no que estean comprendidos os terreos, así como executar a urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o Plan.

- Ceder o terreo necesario para situar o 10% do aproveitamento tipo que corresponda aos terreos incluídos nas áreas de repartimento.

- Custear a parte que lles corresponda do importe da urbanización e executala nos polígonos que se xestionen polos sistemas de actuación indirectos.

- Edificar os soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓN PERMITIDAS E PROHIBIDAS

Permítese todas aquelas accións encamiñadas á mellora e acabado do solo urbano, tanto na súa dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Permítese o cambio de uso sempre que incorra nunha situación de compatibilidade. Os cambios de uso que impliquen reforma interior desenvolveranse mediante os instrumentos de desenvolvemento apropiados.

Sempre que se afecte aos edificios ou zonas de interese histórico-artístico, catalogados por este Plan, poderán aplicarse os parámetros urbanísticos da ordenanza correspondente, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido, ateranse ao disposto no título X desta normativa e no Catálogo de Patrimonio.

Permítese a utilización temporal de terreos e soares cumprindo sempre co establecido na lexislación urbanística.

Cando nas unidades mínimas de planeamento (rueiro, bloque lineal, ...) haxa algunha propiedade que se atope no interior delas e non poida beneficiarse da execución directa do dereito a edificar, deberá procederse a unha normalización de predios nos termos expostos no artigo 1.4.5. desta normativa.

ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO

O solo urbano consolidado desenvolverase mediante proxectos de edificación cando se considere completada a fase de planeamento e urbanización.

En caso contrario, a ordenación será completada mediante proxectos de urbanización ou estudos de detalle, conforme ao establecido por este Plan xeral e a lexislación urbanística.

ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O solo urbano non consolidado desenvolverase mediante os instrumentos de ordenación (plans especiais de reforma interior) e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso por este Plan xeral.

Non poderán formularse áreas de desenvolvemento que non estean previstas no Plan xeral, agás mediante a oportuna modificación do Plan.

ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTIMENTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

As bolsas de solo urbano non consolidado desenvolveranse mediante áreas de repartimento de cargas e beneficios. Ateranse ao disposto no título I deste presente Plan xeral no que respecta á xestión do planeamento municipal.

Deseguido expóñense as determinacións específicas das áreas de repartimento previstas neste Plan.

**CÓDIGO DA ÁREA DE REPARTIMENTO: AR-SU**

DENOMINACIÓN: estrada de Celanova

SITUACIÓN: vila de Cortegada

CLASE DE SOLO: urbano non consolidado

FIGURA DE PLANEAMENTO: Plan especial de reforma interior

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE):

- Superficie bruta do ámbito	3.576 m2
Superficie neta ou área de	
- repartimento	3.576 m2
- Coeficiente de edificabilidade ou aproveitamento tipo	0,50 m2/m2
- Aproveitamento lucrativo total	1.788 m2c

USO GLOBAL: residencial

CESIÓN DE SISTEMA LOCAL:

As regulamentariamente establecidas pola lexislación urbanística, para definir e concretar no PERI.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBJECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Completar a trama urbana, establecendo as condicións urbanísticas necesarias para mellorar o enclave residencial existente.

DETERMINACIÓN:

1. Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque illado, cunha altura máxima de tres plantas (B+2). A edificación existente poderá manter a altura de catro plantas (B+3).
 2. A ordenación terá en conta as construcións xa edificadas, incorporándoas dentro das aliñacións.
 3. A reserva do sistema local de equipamentos destinarase a unha pista deportiva.
 4. As reservas de sistema local de espazo libre e a de equipamento situaranse contiguas entre as dúas edificacións resultantes.
 5. O PERI establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas que necesariamente teñan que evacuarse á rede de pluviais eliminaranse mediante gabias filtrantes ou ben mediante emisario ata as canles próximas.
 6. O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- **ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PRAZOS DE EXECUCIÓN:**
O sector será desenvolvido durante o primeiro cuatrienio de vixencia do Plan xeral conforme ao seguinte programa:
- A propiedade presentará o PERI no concello para proceder á súa tramitación durante o primeiro ano de vixencia do Plan xeral.
 - Unha vez aprobado o PERI, a propiedade tramitará os proxectos de parcelamento e urbanización durante o segundo ano.
 - As obras de urbanización do polígono realizaranse antes de finalizar o primeiro cuatrienio do Plan xeral.
 - Os soares serán edificados no prazo máximo de dous (2) anos desde a recepción das obras de urbanización por parte do concello.



CAPÍTULO 2 - ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SOLO URBANO

ARTIGO 6.2.1.- BLOQUE LINEAL ENTRE MEDIANEIRAS. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende a edificación agrupada entre medianeiras, formando rueiros ou conxuntos lineais con fronte a vías, cuxa característica singular é a existencia de espazos libres privados e edificacións de carácter complementario ao uso residencial.

Componse de edificacións de vivendas unifamiliares ou plurifamiliares con división horizontal da propiedade, acaroada entre medianeiras e cunha fachada principal aliñada fronte a viario público.

Usos:

O uso global é residencial. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

200 m²

Fronte mínima:

6 metros. Poderase admitir unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible cumprir a dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Virá determinada polas limitacións de fondo máximo e recuamentos, se os houbese.

Cando unha parcela dá fronte a dous ou máis viarios públicos, a edificación ocupará a parte da parcela que se indica nos planos, conforme ao espazo limitado pola aliñación exterior e o fondo.

Recuamentos e separacións:

Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada por constituír o extremo dun bloque lineal, lindar co solo rústico, espazos libres ou con parcelas que teñan unha cualificación de edificación exenta ou pola necesidade de afastamento respecto ao viario. Neste caso a parede lateral recuada deberá recibir un tratamento de fachada.

Fondo máximo:

Limitase a 12 metros, agás indicación contraria en planos de ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos planos de ordenación mediante o número de plantas. Medirase na rasante da vía que sustenta a fachada.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Voos:

Permítense coas condicións expresadas no artigo 3.2.5.

Chufráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os planos de ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NHV-2010.

Anexo:

Permítese un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m² e coas características fixadas no artigo 3.2.10.

ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-2

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os bloques ou rueiros completos formados por unha ou varias parcelas totalmente ocupadas pola edificación. Defínense mediante unha aliñación exterior que os deslinda do espazo público, xa sexa viario ou espazo libre.

Usos:

O uso global é residencial na categoría 2ª. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos que a parcela se atope entre edificacións e sexa imposible ampliar a dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Poderá alcanzarse o 100% da ocupación da parcela edificable, salvo indicación contraria nos planos de ordenación por se fose necesario establecer recuamento, separación ou limitar o fondo.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalaranse nos planos de ordenación.

Fondo máximo:

Caso de limitarse, sinalarase nos planos de ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos planos de ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas.

Medirase no punto medio da fachada na rasante da vía de menor cota.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar a totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.



Voos:

Permítense, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os planos de ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola existencia de cumprir as NHV-2010.

ARTIGO 6.2.3.- RUEIRO TRADICIONAL. ORDENANZA SU-3

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende a edificación acaroada formando agrupacións de orixe tradicional ou antiga e cuxas características morfolóxicas, históricas e culturais fan precisa a súa conservación como parte integrante da trama urbana.

Usos:

O uso global é residencial. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

Non se esixe.

Parcela edificable:

Para os efectos de solicitar licenza en parcelas vacantes, non terá a condición de parcela edificable aquela que dea fronte exclusivamente a vías de ancho inferior a 4 metros.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

A ocupación será a existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar estará limitada polo fondo máximo e recuamentos, se os houbese, pero en ningún caso podería adiantar o 50% da superficie da parcela.

Recuamentos e separacións:

Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada polo recoñecemento dos existentes, ou ben, pola obriga de establecelos, se fora o caso, en parcelas vacantes.

Fondo máximo:

O fondo das edificacións será o existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar, limitase a 12 metros en tódalas plantas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos planos de ordenación mediante o número de plantas. No seu defecto, será a existente.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítense a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Voos:

Permítense coas condicións expresadas no artigo 3.2.5. No entanto, os que xa existen considéranse dentro de ordenación.

Así mesmo, as galerías, balcóns e solainas existentes, e de carácter tradicional, serán ademais obxecto de protección e mantemento.

Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os planos de ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola existencia de cumprir as NHV-2010.

Anexo:

Permítense un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m² e coas características fixadas no artigo 3.2.10.

Recoñécense dentro de ordenación todos aqueles anexos existentes de carácter tradicional.

5.- CONDICIÓN ESPECIAL DE INTEGRACIÓN:

O espírito da ordenanza é o de conservación, recuperación e mellora dos rueiros tradicionais de carácter urbano.

A forte deterioración que ten sufrido estas zonas nos derradeiros tempos, obriga como primeira medida á conxelación de todo aumento nas condicións de volume, altura e ocupación das parcelas edificadas; non así nas parcelas vacantes, sobre as cales se aplican unhas condicións mínimas de aproveitamento.

É preciso que toda actuación que se pretenda levar a cabo en edificacións afectadas pola ordenanza se desenvolva mediante un proxecto técnico, onde se analice dende o punto de vista tipolóxico, construtivo, histórico, etc. a edificación existente, realizando unha valoración sobre os procesos de transformación e deterioración xurdidos no tempo.

No dito estudo haberá que recoñecer e diferenciar as partes integrantes do edificio que se consideran orixinais dos engadidos ou modificacións posteriores, indicando en que grao se desfiguraron ou perderon partes ou a totalidade da estrutura xeral do edificio (volume, cerramentos, escaleiras, estrutura, etc.).

En consonancia con esta análise deberá presentarse a proposta xustificada de intervención, que irá encamiñada a conseguir os seguintes obxectivos:

- Recuperación da escala e volumetría, en consonancia co contorno máis inmediato.

- Conservación e recuperación de materiais e técnicas construtivas tradicionais ao propio edificio.

- Demolición, se fora o caso, de edificios fóra de ordenación que se presenten agresivos ao contorno co fin de volver a edificar de acordo á nova ordenación.

- Recuperación dos espazos libres privados destinados a hortas e xardíns, e que paulatinamente foron ocupados por galpóns, casetas ou anexos á edificación principal.

- Evitar a perda, sexa por abandono, deterioración ou demolición de edificacións ou elementos de carácter tradicional. Neste sentido, prohibese a demolición de elementos tradicionais, coa excepción de que a través de informe técnico municipal se xustifique por motivos de seguridade.

ARTIGO 6.2.4.- VIVENDA UNIFAMILIAR ILLADA. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar illada con separación a tódolos lindes de parcela.

Permítense a edificación emparellada compartindo unha medianeira común sempre e cando se realice mediante proxecto conxunto e se inscriba no Rexistro da Propiedade o acordo de colindancia.

Será obrigatorio establecer a edificación acaroada cando no soar colindante exista unha edificación cuxo muro medianeiro



sexa susceptible de ocultar, aínda que resulten máis de dúas vivendas acaroadas.

Usos.-

O uso global é residencial en categoría 1ª. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

400 m²

Permítese parcela inferior, que non sexa menor a 200 m², nos casos nos que se opte por edificar en tipoloxía emparellada ou parcelas escrituradas con anterioridade á entrada en vigor do Plan xeral.

Fronte mínima:

4 metros.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos nos que a parcela para edificar se encontre situada entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan xeral.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

Non se esixe esta condición para as parcelas que se encontren na situación descrita no apartado anterior.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

25% da parcela edificable.

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación a lindes con outras parcelas de 3 metros. Establécese un recuamento respecto da aliñación de 5 metros.

As edificacións existentes ata a entrada en vigor do Plan cuxa fachada se presenta aliñada coas vías, considéranse dentro de ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

7 metros.

Edificabilidade:

0,25 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola existencia de cumprir as NHV-2010.

Anexo:

Permítense anexos ou edificacións complementarias de tipo illado, cunha superficie máxima de 15 m² coas características fixadas no artigo 3.2.10.

ARTIGO 6.2.5.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS E DE ALMACENAXE. ORDENANZA SU-5

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os ámbitos destinados ao desenvolvemento da actividade industrial, produtiva, así como a actividade comercial por xunto ou vinculada á produción.

En virtude do sistema de implantación proposto, o Plan establece dúas variantes tipolóxicas:

- Tipoloxía A: comprende a tipoloxía de edificio acaroado, formando pequenas agrupacións, de mediano e pequeno tamaño que ocupa a parcela de forma intensiva.

- Tipoloxía B: comprende a edificación de mediano ou gran tamaño disposta de forma illada na parcela.

Usos.-

O uso principal é o industrial estendido a todas aquelas actividades relacionadas coa produción, elaboración, manufacturación, almacenaxe, distribución e venda por xunto, coas limitacións contidas na definición das categorías 2ª e 3ª e excluindo a posibilidade das categorías 1ª e 4ª.

Admítense usos compatibles consonte ó réxime de compatibilidade expresado na táboa do anexo á normativa, coa limitación de que o aproveitamento lucrativo asignado a usos compatibles non poderán exceder do 30% do aproveitamento total atribuído a cada parcela.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

- Tipoloxía A: 600 m²

- Tipoloxía B: 1.500 m²

Fronte mínima:

- Tipoloxía A: 15 m

- Tipoloxía B: 120 m

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima e recuamentos:

- Tipoloxía A: a ocupación máxima virá dada como consecuencia de aplicar os recuamentos expresados nos planos de ordenación.

- Tipoloxía B: a ocupación máxima virá dada como consecuencia de aplicar os recuamentos expresados nos planos de ordenación. En ningún caso a ocupación excederá do 70% da superficie da parcela.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E APROVEITAMENTO:

Altura máxima:

Con carácter xeral, límitase a altura máxima a 8,00 metros, se ben, poderase superar a dita altura para a construción de elementos singulares (chemineas, guindastres, silos, etc.) necesarios para o normal funcionamento da actividade. Neste caso, o proxecto técnico deberá achegar a oportuna xustificación sobre a singularidade da construción ou instalación e a necesidade de desenvolvela en altura superando o dito límite, así como propor as correspondentes medidas de integración paisaxística.

Edificabilidade:

No ámbito do solo urbano de Cortegada, ao carón da estrada de Celanova, o aproveitamento das parcelas virá dado como resultado de aplicar os límites máximos de ocupación e altura.

No ámbito do Parque Empresarial de Cortegada o aproveitamento expresarase de forma absoluta para cada ámbito tipolóxico ou cuadrante. Correspóndelle ao instrumento de equidistribución o reparto do aproveitamento a cada parcela.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

5.- CONDICIÓN AMBIENTAIS, DE SEGURIDADE E ESTÉTICAS:

Aplicaranse as normativas específicas e sectoriais en virtude da actividade de que se trate, ademais das expostas con carácter xeral no título IV da normativa.



Cumpríranse os valores de recepción de ruído para zona C expostos no Decreto 320/2002, do 7 de novembro, polo que se aproba o regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica.

As industrias están obrigadas a resolver por si mesmas os procesos de predepuración e/ou refrixeración das augas residuais previamente ao seu vertido á rede pública de saneamento.

Todos os elementos que forman parte das edificacións estarán construídos e rematados dignamente e en condicións idóneas de mantemento e seguridade. Prohíbese o remate de fachadas e cubertas con materiais de textura e cor rechamante ou brillante, procurando a integración mediante acabados mate e cores das gamas grises, verde escuro e ocre.

Os noiros serán convenientemente executados sendo obrigatorio procurar a retención do solo e a revexetación, mediante o emprego, de ser o caso, de estruturas específicas tipo gabións.

TÍTULO VII - SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPÍTULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.1.1.- XENERALIDADES

En consonancia co réxime establecido pola lexislación urbanística, para os núcleos rurais aplicárase o réxime previsto no artigo 24 e seguintes da Lei 9/2002.

ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS

Nos núcleos rurais delimitados permitíranse, previa licenza municipal, e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ao disposto no artigo 7.1.6. deste título, así como ás ordenanzas respectivas do núcleo rural.

b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 7.1.6. deste título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.

c) Novas edificacións de acordo ás regras establecidas no artigo 7.1.6. deste título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.

d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da Lei 9/2002 de “condicións das edificacións nos núcleos rurais.

ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBA E DEMOLICIÓN

1.- Queda prohibido a derruba ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:

a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.

b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.

c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.

2.- Nos supostos previstos no número anterior solicitarase licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos terciarios, usos que teñan por finalidade o acceso ás novas tecnoloxías da información e usos dotacionais ou de prestación de servizo público, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Nas ordenanzas de núcleo rural defínese de xeito pormenorizado o réxime de compatibilidade de usos.

ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:

a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no Plan Xeral de Ordenación Urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural, sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.

b) As naves industriais de calquera tipo.

c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.

e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.

2. Sen prexuízo do disposto na alínea 1 anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

a) As vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.

c) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.

d) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.



ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

A condición illada ou acaroadada da edificación no solo de núcleo rural vén garantida polo cumprimento das condicións específicas que se establecen nas ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuamentos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas.

Co obxecto de non alterar a estrutura tradicional deste tipo de asentamentos e garantir a integración das novas construcións no contexto tipolóxico existente, é preciso determinar unhas mínimas pautas de actuación:

a) Prohíbese a demolición total ou parcial de construcións tradicionais a non ser que por motivos debidamente xustificadas e por razóns de seguridade o autorice o concello, previo informe técnico municipal. Poderá ademais procederse á demolición cando a construción se vexa afectada por un sistema xeral.

b) As actuacións que se leven a cabo en elementos ou construcións tradicionais existentes irán encamiñadas á súa conservación, recuperación, consolidación e reconstrución.

Permítese obras de ampliación, de reforma interior e exterior.

Para o significado destas actuacións haberá que aterse ao disposto no Catálogo de Patrimonio.

c) As construcións de nova planta ou as de ampliacións en elementos existentes deberán estar integradas no medio rural e na paisaxe, propoñendo tipoloxías que non alteren a estrutura fundamental do núcleo.

Neste sentido, deberánse valorar os seguintes aspectos:

1.- Adaptación á topografía e demais elementos de tipo físico como camiños, cómaros, muros ou valados, vexetación, etc., que deben tamén conservarse.

Prohíbese a realización de desmontes e terrapléns máis alá da superficie ocupada pola edificación. Admítense movementos de terra sempre que se estructuren mediante socalcos cuxas dimensións serán similares ás das proximidades.

2.- As construcións deberánse compoñer a base de volumes elementais onde as dimensións, proporción e escala serán acordes ás construcións do propio núcleo.

Cando se planea un volume principal, en relación a outros de menor entidade, a planta terá unhas dimensións cunha relación ancho/largo inferior a 0,75. A adopción doutro criterio deberá ser debidamente xustificada no proxecto técnico.

3.- A construción e forma da cuberta será a establecida no artigo 3.2.4. para cubertas integradas no medio rural.

Cando se proceda á realización dunha nova cuberta nunha construción tradicional non se permite a formación de beirís, a non ser que este teña un voo de polo menos 1,00 metro, e se dispoña claramente separado do muro mediante un cerramento de transición recuado respecto do plano de fachada.

4.- Os corpos voados pechados resolveranse como galerías acristaladas ou con solucións lixeiras de tipo tradicional.

5.- A elección de materiais deberá ser xustificada, buscándose aqueles materiais de acabado nos que a textura e cor se integren cos predominantes no núcleo.

Descartaranse aqueles de acabado brillante ou que reflectan en exceso a luz e a imaxe.

Admítese a utilización de metais que, co tempo, adquiriran unha pátina sen brillo, como o cobre, o zinc e o aceiro oxidable ou aceiro cortén.

A solución habitual do material de carpinterías ha de ser a madeira pintada á auga ou ao aceite. Permítese, porén, o uso de aluminio lacado, no que a cor será debidamente xustificada baseándose en criterios de integración no contexto.

O vidro utilizarase de forma racional coa única finalidade de iluminar o espazo interior.

Prohíbese expresamente a utilización de pezas cerámicas para o revestimento de muros de peche. Neste senso, aconséllase o emprego de pedra de granito para conformar muros de peche ou elementos estruturais especiais, como linteis, xambas, esquinais, etc. Aínda que se admiten peches de fábrica rebocados, os cales serán pintados ou coloreados. As cores deberán ser xustificadas no correspondente proxecto técnico seguindo o principio de adaptación ao contexto rural ou natural. Recoméndase o emprego das gamas de grises, ocres ou castaños e verdes como tonalidades que responden aos predominantes na paisaxe de Cortegada.

6.- Non se permitirá que situacións provisionais se prolonguen no tempo, coma o caso de paramentos sen revestir ou pintar. Non se permitirán edificacións en planta alta sobre piares deixando a planta baixa sen pechar.

ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIÓN

Non poderá autorizarse ningunha clase de edificación mentres non estean resoltos con carácter previo ou simultáneo á edificación mediante garantía e á costa do promotor os seguintes servizos urbanísticos.

- Acceso rodado.

- Abastecemento de auga: permítese a extracción de pozo ou captación veciñal.

- Enerxía eléctrica.

- Saneamento: permítese mediante unha instalación individual ou colectiva que cumpra a lexislación sectorial vixente.

Respectarase unha distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación e fosa séptica.

Para caudais de captación de auga superiores a 0,15 litros por segundo, a distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudais menores, a distancia poderá reducirse ata 50 metros en virtude do correspondente estudo específico.

En calquera caso e mediante informe do organismo de conca onde se avalue a situación e particularidade do lugar de aproveitamento, poderase establecer outra distancia diferente.

De existiren redes de servizos no núcleo ou nas súas proximidades (abastecemento, saneamento, etc.), os propietarios executarán, á súa conta, a conexión cos servizos existentes. De non existiren, deberánse resolver por medios individuais ou autónomos con cargo aos promotores e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ao número de edificacións para realizar.

Ao construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder ao concello os terreos necesarios para a regularización das vías existentes, consonte ás aliñacións aprobadas.

Cando o uso ao que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acoetida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

CAPÍTULO 2 - NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos de núcleo rural de orixe tradicional ou histórico recoñecidos como tal na análise do medio rural e do modelo de asentamento, onde o uso principal é o residencial.

Está representada pola vivenda unifamiliar illada ou acaroadada, formando pequenos continuos edificados.

Identifícanse nos correspondentes planos de ordenación de núcleos rurais mediante o código “NRH”.

Usos:

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª.
- Garaxe-aparcadoiro. Categorías 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categorías 1ª.
- Comercial. Categorías 1ª.
- Oficinas e administrativo. Categoría 1ª e 2ª.
- Hoteleiro.
- Espectáculos públicos. Categorías 1ª e 2ª.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 8ª.
- Docente - educativo.
- Sanitario, asistencial, beleza e saúde.
- Relixioso.
- Espazo libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.
- Enerxético e de infraestruturas. Categoría 3ª.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

300 m2

Admitíranse parcelas menores á esixida nos casos en que estas se encontren limitadas por outras xa edificadas con anterioridade á entrada en vigor deste Plan xeral, sendo imposible cumprir a dita esixencia.

Fronte mínima:

6 metros

Poderase admitir unha fronte menor de ata 4 metros nos casos en que a parcela para edificar se encontre entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor deste Plan xeral.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

30% da parcela.

No caso de parcelas baleiras, situadas entre outras dúas xa edificadas con anterioridade á entrada en vigor deste Plan xeral, admitírase unha ocupación maior co obxectivo de cubrir o espazo entre medianeiras ou acadar a dimensión mínima de vivenda habitable.

Recuamentos e separacións:

Con carácter xeral establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 3 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras será preciso ocultalas coa nova edificación acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento doutros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ás vías virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que dea fronte ás vías públicas, consonte as aliñacións propostas.

Considéranse dentro de ordenación as edificacións tradicionais que non cumpran as condicións antes sinaladas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Edificabilidade:

0,50 m2/m2 sobre superficie de parcela edificable.

No caso de parcelas baleiras, situadas entre outras dúas xa edificadas con anterioridade á entrada en vigor deste presente Plan xeral, admitírase unha edificabilidade maior co obxectivo

de cubrir o espazo entre medianeiras ou acadar a dimensión mínima de vivenda habitable.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

O aproveitamento baixo cuberta permítese computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos:

Non se permiten voos sobre as vías públicas. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos:

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumpríranse as condicións descritas no artigo 3.2.10.

5.- CONDICIÓN ESPECIAIS NOS NÚCLEOS SINGULARES:

Conforman os núcleos singulares as partes integrantes dos asentamentos de carácter tradicional, nos que é preciso protexer o seu contorno, a unidade formal e a súa percepción territorial.

O seu ámbito é o grafado nos planos de ordenación co código correspondente do Catálogo de Patrimonio.

O espírito da ordenanza é o da súa conservación, recuperación e mellora.

A forte deterioración que ten sufrido esta zona nos últimos tempos obriga, como primeira medida, á conxelación de todo aumento nas condicións de volume, altura e ocupación das parcelas edificadas; non así nas parcelas vacantes, sobre as cales se aplican unhas condicións mínimas de aproveitamento.

É preciso que toda actuación que se pretenda levar a cabo en edificacións afectadas pola ordenanza se desenvolva mediante un proxecto técnico, onde se analice dende o punto de vista tipolóxico, construtivo, histórico, etc. a edificación existente, realizando unha valoración sobre os procesos de transformación e deterioración xurdidos no tempo.

No dito estudo haberá que recoñecer e diferenciar as partes integrantes do edificio que se consideran orixinais dos engadidos ou modificacións posteriores, indicando en que grao se desfiguraron ou perderon partes ou a totalidade da estrutura xeral do edificio (volume, cerramentos, escaleiras, estrutura, etc.).

En consonancia con esta análise deberá presentarse a proposta xustificada de intervención, que irá encamiñada a conseguir os seguintes obxectivos:

- Recuperación da escala e volumetría, en consonancia co contorno máis inmediato.
- Adecuación ás características tipolóxicas e ambientais tradicionais na obra nova.
- Conservación e recuperación de materiais e técnicas construtivas tradicionais ao propio edificio.
- Demolición, se fora o caso, de edificios fóra de ordenación que se presenten agresivos co contorno, co fin de volver a edificar de acordo á nova ordenación.
- Recuperación dos espazos libres privados destinados a hortas e xardíns, e que paulatinamente foron ocupados por galpóns, casetas ou anexos á edificación principal.



- Evitar a perda, sexa por abandono, por deterioración ou demolición de edificacións ou elementos de carácter tradicional. Neste sentido, prohibese a demolición de elementos tradicionais, coa excepción de que a través de informe técnico municipal, se xustifique por motivos de seguridade, e conte coa autorización da Consellería de Cultura e Turismo.

ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos dos núcleos rurais que, conforme aos criterios expostos na memoria, representan as áreas dos núcleos que non reúnen as características históricas, tipolóxicas e de trama para a súa consideración de núcleo histórico-tradicional.

Nestas áreas só se admite a construción illada, separada de todos os lindeiros con outras parcelas.

Identifícanse nos correspondentes planos de ordenación de núcleos rurais mediante o código "NRC".

Usos:

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª.
- Garaxe-aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª. O uso de estación de servizo (categoría 4ª) admítase unicamente en parcelas que dan fronte a vía cualificada de sistema xeral.
- Industrial. Categorias 1ª e 2ª.
- Comercial. Categorias 1ª e 2ª.
- Oficinas e administrativo. Categoría 1ª e 2ª.
- Hoteleiro.
- Espectáculos públicos. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.
- Docente - educativo.
- Sanitario, asistencial, beleza e saúde.
- Relixioso.
- Espazo libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.
- Enerxético e de infraestruturas. Categoría 3ª.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

600 m²

Fronte mínima:

6 metros.

Accesos:

Toda parcela edificable deberá contar con acceso rodado público municipal. A estes efectos non se permite a utilización das estradas de titularidade autonómica como soporte de acceso á parcela.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% da parcela.

Recuamentos e separacións:

En tódolos casos establécense unha separación aos lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros.

A separación da edificación ás vías virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ao peche que dea fronte ás vías públicas, consonte as aliñacións propostas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Edificabilidade:

0,20 m²/m².

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

O aproveitamento baixo cuberta permítese computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos:

Non se permiten voos sobre as vías públicas. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos:

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.10.

CAPÍTULO 3 - PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.3.1.- DETERMINACIÓN QUE DEBEN CONTER OS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL

a) O concello poderá formular plans especiais de ordenación de núcleo rural non previstos por este Plan xeral cando sobreviñese complexidade urbanística ou se desen as circunstancias para iso, baseándose nos seguintes motivos ou indicadores:

1. Necesidade de dotar ao núcleo de equipamentos, espazos libres ou aparcadoiro público non previstos que impliquen a obtención de solo.

2. Perda de calidade ambiental ou degradación do núcleo que implicase a necesidade de reformular usos pormenorizados ou compatibles, condicións de tipoloxía, materiais de edificación, etc.; así como a adopción de medidas compensatorias ou atenuantes fronte a impactos producidos por contaminación, emisións, paisaxe, etc.

3. Necesidade de pór en valor elementos do patrimonio histórico e cultural así como a adopción de medidas relacionadas coa divulgación, recepción de visitantes ou a xestión do patrimonio nos casos en que exista unha relación entre os ditos elementos e o núcleo rural.

4. Interese público ou privado por acometer o desenvolvemento integral do solo mediante a delimitación de polígonos ou áreas de repartimento de cargas e beneficios en determinadas zonas de núcleo común.

Os plans especiais deberán neste caso delimitar os polígonos ou áreas de actuación en atención aos principios de xusta distribución de beneficios e cargas derivadas da ordenación proposta.

Establecerase a densidade máxima de vivendas, considerando os datos que reflicte a análise do modelo de asentamento do Plan xeral, e non será, en ningún caso, superior a 15 viv./ha nin inferior a 10 viv./ha.

O concello entenderá necesaria a delimitación dunha área de execución integral e con iso a necesidade de redactar un Plan especial cando pretenda edificar máis de dúas vivendas unha mesma entidade promotora ou se pretenda edificar un proceso de parcelamento ou segregación en dous ou máis lotes.



b) Poderanse formular plans especiais coa única finalidade de completar o trazado da rede viaria mediante a sinalización detallada de aliñacións e rasantes ou para dotar ao núcleo de redes de servizos necesarias e suficientes. Neste caso, o Plan tramitarase consonte co procedemento previsto no artigo 86.2 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

c) No caso de que o Plan especial delimite áreas de actuación integral deberase dar cumprimento ao réxime de cesión de solo para dotacións e para aparcadoiros, consonte co establecido no artigo 47.2 da Lei 9/2002.

TÍTULO VIII - SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO 1 - NORMAS XERAIS

ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO

O solo rústico comprende o territorio excluído do solo urbano, solo urbanizable e solo de núcleo rural e que debe ser preservado dos procesos de desenvolvemento urbanístico consonte aos supostos que establece o artigo 15 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Para os efectos de aplicación do réxime básico do solo considérase que o solo rústico se inscribe na situación básica do solo rural definida no apartado 2.a) do artigo 12 da Lei do solo.

O ámbito queda reflectido nos planos de ordenación de "Estrutura xeral e orgánica", a escala 1/5.000.

ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO

1.- Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e co destino rústico destes e co disposto na súa lexislación sectorial. A estes efectos poderán levar a cabo:

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

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

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

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación urbanística.

2.- Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

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

c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas no artigo 4.2.6. deste Plan xeral.

d) Realizar ou permitirle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, ero-

sión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como a seguridade e saúde públicas.

e) Cumprir as obrigas e condicións sinaladas na lexislación urbanística para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre ela impoña este Plan xeral e a autorización autonómica outorgada ao abeiro da lexislación urbanística.

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

ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCCIÓNS AUTORIZABLES. PROCEDEMENTO

Os terreos clasificados como solo rústico só poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

Nos terreos situados nesta categoría de solo poderán realizarse construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Os usos que este Plan xeral define como permitidos serán obxecto de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Os usos definidos como autorizables pola Administración autonómica están suxeitos ao procedemento definido no artigo 41 da Lei 9/2002.

As infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun Plan ou Proxecto sectorial ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como os equipamentos ou dotacións, privados ou públicos, previstos nos Plans especiais de dotación unha vez aprobados, non necesitarán autorización autonómica previa sen prexuízo da obtención de autorizacións de carácter sectorial que fosen precisas. En calquera caso será precisa a autorización autonómica previa para aqueles usos ou actividades non definidas por este Plan xeral.

En solo rústico de especial protección prohibese calquera uso, actividade ou utilización do solo e subsolo que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que queira protexerse.

ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS

1.- Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente contemplados no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola Administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ao solo rústico de protección de espazos naturais estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

2.- As novas aperturas de camiños ou pistas que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o seu impacto ambiental.

3.- Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos expresamente autorizados pola lexislación urbanística e este Plan xeral.



ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

1.- Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios, a totalidade da súa superficie.

Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no solo rústico da contorna. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfloxía e o tamaño dos ocios, e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

- Nos solos rústicos de protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, e de augas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7,00 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7,00 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións

propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellería competente na materia.

- As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

- Os peches e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1,00 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida en cada caso polo Plan xeral en función da clase de solo rústico, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.

- Os edificios situaranse dentro da parcela, e adaptaranse no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5,00 metros.

- As condicións de bancada obrigatoria e do acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

- Manterase o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o uso agrario destes ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela; ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.

e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e ao uso autorizado, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses contados dende o outorgamento da licenza municipal correspondente, e deberá concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contados dende o outorgamento da licenza.

g) Transcorridos os ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado coa audiencia do interesado.

2.- Ás obras de derruba e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 7.1.3. desta normativa.

3.- As construcións en solo rústico, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumprarán as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación será a que fixe o Plan xeral para cada categoría de solo rústico, agás nos supostos nos que sexan autorizables as actividades e usos construtivos nas categorías f) e j), consonte ao artigo 4.2.6.2., así como nos casos de ampliación de cemiterios e instalación de



tratamento e depuracións de augas, en cuxo caso, se admite parcela de menor superficie.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situálas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 4.2.6.2., nas categorías a), b), c), d) e f).

4.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2002.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será aplicable no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

5.- As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e a 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial que sexa aplicable.

6.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002.

ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE PREDIOS

1.- No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, agás aquelas que se deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

2.- Os actos de segregación, división ou alteración da estrutura da propiedade que puideran permitirse por aplicación do disposto no número anterior están suxeitos a licenza municipal e para a súa tramitación e obtención, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto instado.

ARTIGO 8.1.7.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

1.- A paisaxe de Cortegada é un recurso cuxo valor é preciso protexer.

2.- O Concello de Cortegada velará e fomentará, no marco da súa capacidade económica e competencia, o mantemento dos usos do solo de orixe tradicional, representados nas distintas categorías e clases de solo, co obxecto do mantemento da paisaxe característica froito da acción humana.

De especial importancia considéranse as accións encamiñadas á recuperación de solos agrícolas mediante a deforestación de “Acacia dealbata” e o fomento de cultivos horto-frutícolas.

3.- Os plans de aproveitamento de recursos forestais ou agrícolas que se redacten en solo rústico deberán considerar a repercusión que, sobre a paisaxe, exercen as súas determinacións e, en consecuencia, evitar efectos non desexados sobre aquel.

4.- Os proxectos que contemplen usos, instalacións ou construcións previstas e autorizables en solo rústico deberán facer referencia expresa ao impacto paisaxístico que a actuación puidera provocar. Tomarase en consideración os elementos definidores da paisaxe expostos e analizados na descrición da paisaxe que integra a Información do Plan xeral.

CAPÍTULO 2 - CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO

ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aqueles terreos que dadas as súas características físicas e topográficas expresadas no Estudo do medio rural e na Memoria xustificativa, deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva en materia forestal e de explotación dos recursos naturais.

O ámbito é o sinalado nos planos de ordenación de “Estrutura xeral e orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓNS DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa utilización racional dos recursos naturais das zonas de monte.

Usos:

O uso global é rústico, coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos nas categorías A, B, C e E.

- Usos e actividades construtivas nas categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos nas categorías D e E.

- Usos e actividades construtivas nas categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Prohíbense o resto de usos.

3.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ao 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se



implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

10% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Estabéllese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ás vías e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima a dúas plantas ou 7,00 metros.

Excepcionalmente poderá superar a dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superala nalgúns dos seus puntos.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencia- lidade agrícola. Representan as terras de labor que configuran o espazo agrícola que serve de sustento aos asentamentos rurais.

O ámbito é o sinalado nos planos de ordenación de “Estrutura xeral e orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.

Usos:

O uso global é rústico, coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos nas categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas nas categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos nas categorías D e E.
- Usos e actividades construtivas nas categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos.

Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ao valor agrícola e gandeiro destas terras, quedando expresamente prohibidas as plantacións forestais. Así mesmo, prohí-

bense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e valados propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudo do medio rural.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Estabéllese unha parcela mínima de 3.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Para o caso definido no apartado 6 deste artigo, a parcela mínima será de 4.000 m².

Co fin de non alterar a topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ao 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable. Poderá ocuparse o 40% da parcela edificable cando se trate de edificacións destinadas a explotacións gandeiras.

Recuamentos e separacións.

Estabéllese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ás vías e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima a 7,00 metros, salvo que polas características especiais da instalación se xustifique maior altura.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓNS DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS:

Definición:

O uso residencial vinculado á explotación agropecuaria entenderase como un uso complementario e auxiliar ao uso principal que é a explotación.

É imprescindible para poder autorizar este uso que os terreos onde se sitúen as construcións (explotación e vivenda do titular) se encontren na mesma parcela.

Deberá acreditarse de forma inequívoca e imprescindible que o solicitante é titular dunha explotación de tipo agrícola ou gandeira e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

Condición tipolóxica:



A vivenda poderá estar integrada no volume da construción principal de tipo agropecuario ou ben exenta, separada desta, así como de todos os lindes de parcela.

Ocupación máxima:

A ocupación máxima será do 5% da superficie da parcela neta, é dicir, descontando a superficie ocupada pola edificación principal agropecuaria. O conxunto de edificacións, en calquera caso, cumprirá a condición exposta no apartado 4 deste artigo.

Altura máxima:

Cando se trate de vivenda separada da edificación principal, limitarase a altura máxima a planta baixa e piso e 7,00 m.

ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Forman parte desta categoría do solo rústico as zonas do territorio onde o valor medioambiental está posto de manifesto no Estudo do medio rural e na Memoria xustificativa, sendo necesaria a súa protección.

Esta denominación abrangue o ámbito do “Espazo natural Ribeiras do Miño”, delimitado nas Normas subsidiarias da provincia de Ourense.

O ámbito é o sinalado nos planos de ordenación de “Estrutura xeral e orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Nesta clase de solo non está permitido realizar ningún tipo de construción ou instalación, a non ser aquelas que se declaren de interese xeral e presten un servizo á colectividade. Baixo esta reserva encontraríanse os sistemas xerais definidos neste Plan xeral ou aquelas actuacións non previstas pero desenvolvidas mediante plan ou proxecto sectorial que xustifique a súa necesidade e sempre a través do correspondente estudo de impacto ambiental.

Todo tipo de construción ou instalación que se pretenda realizar nesta clase de solo deberá contar con informe favorable previo e vinculante da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, sen prexuízo doutros informes sectoriais que deberán recadarse se os terreos estiveran afectados polos leitos, o patrimonio, etc.

Usos:

Non se establece ningún uso global específico por considerarse que o destino dos terreos debe ser o seu estado natural ou, se é o caso, a utilización antrópica de carácter tradicional e extensiva, e as actividades de goce e lecer, en relación ao espazo natural.

Planéase o seguinte réxime de usos:

- Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos nas categorías A, B e C
- Usos e actividades construtivas na categoría I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos vinculados á conservación, utilización e goce do medio natural, sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección.

- Usos e actividades construtivas nas categorías E, F, J e L. Así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na lexislación de conservación da natureza.

Prohíbense o resto de usos, especialmente os usos residenciais e industriais.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Estabéllese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ao 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Estabéllese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ás vías e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións a 3,50 metros.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas neste artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se derivan da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e esta ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección do patrimonio as zonas do solo rústico onde se localizan os enclaves do patrimonio histórico que son obxecto de protección integral tralo pertinente traballo de catalogación e delimitación.

O ámbito é o representado nos correspondentes planos de ordenación a escalas 1/ 5.000, 1/ 2.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E EDIFICABILIDADE:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa conservación, protección consolidación, investigación e posta en valor no marco do disposto no título X deste Plan xeral e na lexislación urbanística e sectorial do patrimonio cultural.

Usos:

Sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes pola consellería competente en patrimonio cultural, contémplese o seguinte réxime de usos:

- Mediante autorización municipal:



* Usos e actividades non construtivas na categoría C. Mais, prohibense aquelas actividades que atenten contra os valores obxecto de protección ou impliquen a percepción e interpretación desfigurada ou irrespectuosa do ben.

- Mediante autorización autonómica previa:

* Usos e actividades non construtivos relacionados coa conservación, investigación e posta en valor dos xacementos arqueolóxicos, aínda que leven aparelados movementos de terra (excavacións arqueolóxicas) ou a instalación de infraestruturas e servizos de apoio tales como varandas, casetas e paneis de información, etc.

* Usos e actividades construtivas nas categorías E e I, sempre e cando se realicen baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

En calquera caso, calquera tipo de actuación nos ámbitos de protección dos elementos catalogados deberá estar sometida á autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo.

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica a 3,50 metros nos casos de novas edificacións.

Aproveitamento:

Con carácter xeral haberá que aterse ao disposto no artigo 8.1.5., apartado 7, deste título. Non obstante, terase en conta os posibles niveis de intervención propostos no catálogo de patrimonio para cada elemento a fin de determinar se é autorizable un aumento de volume edificable.

ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección das augas os terreos definidos na lexislación sectorial de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e descontinuas de auga, e como leito ou fondo das lagoas ou encoros, terreos inundados e zonas húmidas, así como a zona de servidume.

Así mesmo, está formado polos terreos a ambos lados dos leitos importantes do municipio identificados na información urbanística e que se sinalan nos correspondentes planos de ordenación.

Sen prexuízo das limitacións establecidas polo Plan xeral e a Lei 9/2002, a súa regulación depende en gran parte da lexislación sectorial de augas:

- Real decreto lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas.

- Plan hidrolóxico norte I

O ámbito desta clase de solo é o representado nos planos de ordenación de "Estrutura xeral e orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, os labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor para protexer, en particular, o dominio público hidráulico e o seu contorno.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da Administración sectorial competente en materia de augas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos nas categorías A, B e C.

- Usos e actividades construtivas nas categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas nas categorías E e I, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como as que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

- Poderán autorizarse sistemas de tratamento ou depuración de augas, e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias fluviais, e áreas recreativas, á práctica dos deportes náuticos e para a implantación de paseos fluviais, así como os previstos no artigo 4.2.6.2. na categoría J.

- Ademais, poderán autorizarse as construcións e instalacións necesarias para albergar establecementos de augas minerais e augas termiais.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ao 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ás vías e edificios que establece a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións a 3,50 metros.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas neste artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.



Nos casos de existiren contradicións entre diferentes normativas e esta ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aquelas zonas do territorio que se encontran afectadas polas principais redes e instalacións de infraestruturas fundamentais, o dominio público e as súas servidumes definidas na lexislación sectorial e que por imperativo legal é preciso protexer. Representan e identifícanse nos correspondentes planos de ordenación.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Con carácter xeral as actividades para desenvolver nesta clase de solo estarán relacionadas coa explotación racional do medio rural, sempre e cando o permita a lexislación sectorial que sexa de aplicación.

As instalacións ou edificacións propias desta clase de solo serán as que presten algún servizo á propia infraestrutura.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente.

Usos:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas nas categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas nas categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Límítase a altura máxima a 7,00 metros. Non obstante, tratándose de instalacións ao servizo da infraestrutura, a altura xustificárase segundo as necesidades, no expediente de autorización de uso ante a Comunidade Autónoma.

Edificabilidade:

Virá dada polo cumprimento que sobre ocupación e altura máxima se expón neste artigo.

Sotos e semisotos:

Permítense a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

TÍTULO IX - SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 - SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN

Constitúe o solo urbanizable delimitado as áreas do territorio excluídas do solo urbano, de núcleo rural e rústico, que reúnen as condicións axeitadas para o seu desenvolvemento urbanístico e que o Plan xeral as delimita en sectores establecendo os prazos para a súa execución e as condicións para a súa transformación.

O ámbito é o sinalado nos planos de ordenación de “Estrutura xeral e orgánica” e identificados como solo urbanizable delimitado.

ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Ao solo urbanizable delimitado aplicaráse o réxime previsto no artigo 21 da Lei 9/2002.

Cada sector de solo urbanizable será desenvolvido mediante a redacción e aprobación dun Plan parcial.

Todos eles dentro dos prazos previstos nos programas ou convenios subscritos.

Sen prexuízo das determinacións particulares que o propio Plan xeral establece nos diferentes sectores, os plans parciais conterán, con carácter xeral, as determinacións establecidas no artigo 64 da Lei 9/2002, así como as que se deriven da aplicación do regulamentariamente establecido pola lexislación urbanística.

Os plans parciais poderán desenvolverse, se fora preciso, mediante estudos de detalle conforme se establece na Lei 9/2002.

Os proxectos de urbanización axustaranse ao disposto no título V desta normativa.

ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTIMENTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Cada sector de solo urbanizable constitúe unha soa área de repartimento.

O aproveitamento tipo establécese, segundo o artigo 114 da Lei 9/2002, dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados construíbles de uso característico ou global a superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á área, ou, se é o caso, adscritos a esta, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas existentes e que o Plan manteña.

O Plan xeral adopta os coeficientes de ponderación expostos no RD 1020/93, do 25 de xuño. Estes deberán poñerse en relación, unha vez se asigne o valor da unidade ao uso característico ou global. Estes coeficientes expóñense no anexo II desta normativa.

Na medida en que os plans parciais establezan usos e tipoloxías pormenorizadas, poderán xustificadamente establecer novos coeficientes co obxecto de compensar posibles desigualdades.

O aproveitamento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será o resultado de aplicar á superficie de cada propiedade o 90% do aproveitamento tipo da área de repartimento.

ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓN E DETERMINACIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES

As condicións e determinacións particulares dos sectores son as que se expresan deseguido:



CÓDIGO DA ÁREA DE REPARTIMENTO: AR-SECTOR-R1

DENOMINACIÓN: rúa de Alférez Riveira Viso

SITUACIÓN: vila de Cortegada

CLASE DE SOLO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE):

- Superficie bruta do sector	31.176 m2
- Superficie de vías existente e mantida	1.719 m2
- Superficie neta do sector	29.457 m2
- Coeficiente de edificabilidade	0,169 m2/m2
- Aproveitamento lucrativo total	5.000 m2c

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÁLCULO DO APROVEITAMENTO TIPO):

- Aproveitamento lucrativo de uso residencial-vivenda	3.000 m2c ($\alpha = 1,00$)
- Aproveitamento lucrativo de uso residencial-asistencial	1.000 m2c ($\alpha = 1,40$)
- Aproveitamento lucrativo de uso terciario-comercial	1.000 m2c ($\alpha = 1,25$)
- Aproveitamento lucrativo homoxeneizado	5.650 m2c
Superficie da área de repartimento	29.457 m2
- Aproveitamento tipo	0,1918050039 m2/m2 u.t.c.

USO GLOBAL: residencial

CESIÓNS DE SISTEMA LOCAL:

As regulamentariamente establecidas pola lexislación urbanística, para definir e concretar no Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Mellorar e completar a trama urbana no contorno do colexio público e a estrada OU-133 mediante un desenvolvemento residencial en baixa densidade.

Rematar a vía incompleta que rodea o colexio, habilitando unha zona de estacionamento e manobra para os autobuses que dan servizo a este.

Destinar parte do aproveitamento lucrativo a uso residencial-asistencial, para a construción dun centro para persoas maiores.

DETERMINACIÓNS COMPLEMENTARIAS:

- TIPOLOXÍA E VOLUMETRÍA DAS EDIFICACIÓNS. OUTRAS CONDICIÓNS DE DESEÑO:
 1. Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda unifamiliar illada, cunha altura máxima de 7,00 m en dúas plantas (B+1). Limitase o número de vivendas 12 unidades.
 2. A edificación destinada a residencia ou centro asistencial será de tipoloxía exenta e cunha altura máxima de 2 plantas (B+1).
 3. A ordenación terá en conta as construcións xa edificadas, incorporándoas dentro das aliñacións.
- DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:
 1. O acceso principal ao sector realizarase dende a estrada OU-133.
 2. O entronque coa rede de abastecemento de auga realizarase dende a estrada OU-133 no cruzamento coa rúa Dr. Álvarez, prolongando a rede fóra do sector en concepto de conexión coa infraestrutura existente.



3. A rede de recollida de augas fecais conectarase fóra do sector co colector existente na rúa Otero Novas.
 4. A subministración de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido que atravesa o propio sector, procedendo ao soterramento da liña e á previsión de novos transformadores.
- MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE
1. O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas que necesariamente teñan que evacuarse á rede de pluviais eliminaranse mediante gabias filtrantes ou ben mediante emisario ata as canles próximas.
 2. Nas zonas verdes do sector plantaranse especies arbóreas e arbustivas autóctonas de xeito que se conserven as características ambientais da zona.
 3. O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás vivendas en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar en consumo de recursos por m² equiparable ao da edificación de tipoloxía de vivenda colectiva.
 4. O Plan parcial deberá ser sometido a informe preceptivo e vinculante do organismo de conca.
 5. O Proxecto de urbanización que defina as infraestruturas de abastecemento e saneamento deberá ser sometido a informe do organismo de conca, e obter as correspondentes autorizacións de aproveitamento de augas e de vertido de augas residuais depuradas.
- CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA :
1. Será de aplicación o artigo 7º das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia ás vivendas de nova construción dentro desta área de ordenación.
 2. O espazo exterior de calidade será deseñado no correspondente Plan parcial, consonte ás determinacións seguintes:
O asollamento será o apropiado tanto para as vivendas lindeiras como para o propio espazo exterior.
A configuración volumétrica debe gardar proporción cos volumes que o delimitan. Nos espazos públicos é importante a continuidade espacial coa rúa e evitar a configuración de áreas residuais ou illadas.
Garantir a unicidade dos espazos configurados, aínda que sexan urbanizados por etapas ou partes.
O Plan parcial deberá definir o deseño e a distribución de usos no caso de espazos públicos.
O espazo deberá conservar as súas funcións de xeito continuo na meirande parte da súa superficie, e, polo tanto, non deberá verse invadido por elementos que dificulten ou interrompan esta continuidade. Farase o seu deseño con criterios de sustentabilidade (reciclaxe das augas pluviais, sistemas de rega sostíbeis, niveis de iluminación, materiais, etc.).
 3. O Plan parcial deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. PRAZOS DE EXECUCIÓN:
- O sector será desenvolvido durante o primeiro cuatrienio de vixencia do Plan xeral conforme ao seguinte programa:
- A propiedade presentará o Plan parcial no concello para proceder á súa tramitación durante o primeiro ano de vixencia do Plan xeral.
 - Unha vez aprobado o Plan parcial, a propiedade tramitará os proxectos de reparcelamento e urbanización durante o segundo ano.
 - As obras de urbanización do sector realizaranse antes de finalizar o primeiro cuatrienio do Plan xeral.
 - Os soares serán edificadas no prazo máximo de dous (2) anos desde a recepción das obras de urbanización por parte do concello.
- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN
1. A propiedade comprométese á conservación e mantemento da urbanización por tempo indefinido, para o cal deberá constituírse unha entidade de conservación.



CÓDIGO DA ÁREA DE REPARTIMENTO: AR-SECTOR-R2

DENOMINACIÓN: O Regueiro

SITUACIÓN: vila de Cortegada

CLASE DE SOLO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE):

- Superficie bruta do sector	43.125 m2
- Superficie de vías existente e mantida	2.956 m2
- Superficie neta do sector	40.169 m2
- Coeficiente de edificabilidade	0,20 m2/m2
- Aproveitamento lucrativo total	8.033 m2c

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÁLCULO DO APROVEITAMENTO TIPO):

Superficie da área de repartimento	40.169 m2
- Aproveitamento tipo	0,19998008414 m2/m2 u.t.c.

USO GLOBAL: residencial

CESIÓN DE SISTEMA LOCAL:

As regulamentariamente establecidas pola lexislación urbanística, para definir e concretar no Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBJECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Completar o mallado urbano mediante un desenvolvemento residencial de baixa densidade na área valeira limitada polo núcleo urbano e o trazado da estrada OU-801.

DETERMINACIÓN COMPLEMENTARIAS:

- TIPOLOXÍA E VOLUMETRÍA DAS EDIFICACIÓNS. OUTRAS CONDICIÓNS DE DESEÑO:
 1. Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda unifamiliar agrupada, cunha altura máxima de 7,00 m en dúas plantas (B+1). As agrupacións estarán formadas por un máximo de 4 vivendas.
 2. A ordenación terá en conta as construcións xa edificadas, incorporándoas dentro das aliñacións.
- DEFINICIÓNS DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:
 1. O acceso principal ao sector realizarase desde a rúa Bouza Brey, en conexión co mallado urbano, e non poderá accederse en caso ningún desde a estrada OU-801.
 2. A conexión coa rede de abastecemento de auga existente realizarase na intersección da rúa Bouza Brey co camiño do Regueiro, ao longo do cal se prolongará a rede fóra do sector.
 3. A rede de recollida de augas fecais conectarase á existente nos dous puntos extremos desta, situados dentro do sector.
 4. A administración de electricidade realizarase desde o transformador situado no cruzamento da rúa Bouza Brey coa rúa José Luís Castro, a partir do cal discorrerá soterrada pola rúa Bouza Brey e o camiño do Regueiro ata acadar o sector. Un segundo punto de conexión realizarase no tendido que cruza o ámbito. A partir destes puntos a liña discorrerá soterrada, con previsión de novos transformadores.

- MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE
 1. No deseño da ordenación contida no Plan parcial teranse en conta as escorrentías naturais do terreo, onde preferentemente se situarán as zonas verdes.
 2. O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas que necesariamente teñan que evacuarse á rede de pluviais eliminaranse mediante gabias filtrantes ou ben mediante emisario ata as canles próximas.
 3. Nas zonas verdes do sector plantaranse especies arbóreas e arbustivas autóctonas de xeito que se conserven as características ambientais da zona.
 4. Nas zonas verdes do sector conservaranse os elementos configuradores da arquitectura do territorio, como os socalcos, muros, canles, fontes, etc.
 5. O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás vivendas en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar en consumo de recursos por m² equiparable ao da edificación de tipoloxía de vivenda colectiva.
 6. O Plan parcial deberá ser sometido a informe preceptivo e vinculante do organismo de conca.
 7. O Proxecto de urbanización que defina as infraestruturas de abastecemento e saneamento deberá ser sometido a informe do organismo de conca, e obter as correspondentes autorizacións de aproveitamento de augas e de vertido de augas residuais depuradas.
- CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA:
 1. Será de aplicación o artigo 7º das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia ás vivendas de nova construción dentro desta área de ordenación.
 2. O espazo exterior de calidade será deseñado no correspondente Plan parcial, consonte ás determinacións seguintes:

O asollamento será o apropiado tanto para as vivendas lindeiras como para o propio espazo exterior.

A configuración volumétrica debe gardar proporción cos volumes que o delimitan. Nos espazos públicos é importante a continuidade espacial coa rúa e evitar a configuración de áreas residuais ou illadas.

Garantir a unicidade dos espazos configurados, aínda que sexan urbanizados por etapas ou partes.

O Plan parcial deberá definir o deseño e a distribución de usos no caso de espazos públicos.

O espazo deberá conservar as súas funcións de xeito continuo na meirande parte da súa superficie, e, polo tanto, non deberá verse invadido por elementos que dificulten ou interrompan esta continuidade. Farase o seu deseño con criterios de sustentabilidade (reciclaxe das augas pluviais, sistemas de rega sostibles, niveis de iluminación, materiais, etc.).
 3. O Plan parcial deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. PRAZOS DE EXECUCIÓN:

O sector será desenvolvido durante o primeiro cuatrienio de vixencia do Plan xeral conforme ao seguinte programa:

 - A propiedade presentará o Plan parcial no concello para proceder á súa tramitación durante o primeiro ano de vixencia do Plan xeral.
 - Unha vez aprobado o Plan parcial, a propiedade tramitará os proxectos de parcelamento e urbanización durante o segundo ano.
 - As obras de urbanización do sector realizaranse antes de finalizar o primeiro cuatrienio do Plan xeral.
 - Os soares serán edificadas no prazo máximo de dous (2) anos desde a recepción das obras de urbanización por parte do concello.
- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN
 1. A propiedade comprométese á conservación e mantemento da urbanización por tempo indefinido, para o cal deberá constituírse unha entidade de conservación.



CÓDIGO DA ÁREA DE REPARTIMENTO: AR-SECTOR-T

DENOMINACIÓN: área de servizos de Cortegada

SITUACIÓN: vila de Cortegada

CLASE DE SOLO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE):

- Superficie bruta do sector	53.472 m2
- Superficie de vías existente e mantido	991 m2
- Superficie neta do sector	52.481 m2
- Coeficiente de edificabilidade	0,10 m2/m2
- Aproveitamento lucrativo total	5.248 m2c

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÁLCULO DO APROVEITAMENTO TIPO):

- Aproveitamento lucrativo de uso comercial	2.748 m2c ($\alpha = 1,00$)
- Aproveitamento lucrativo de uso hoteleiro	2.000 m2c ($\alpha = 1,14$)
- Aproveitamento lucrativo de uso estación de servizo	500 m2c ($\alpha = 0,85$)
- Aproveitamento lucrativo homoxeneizado	5.461 m2c
Superficie da área de repartimento	29.457 m2
- Aproveitamento tipo	0,10405670623 m2/m2 u.t.c.

USO GLOBAL: terciario

CESIÓNS DE SISTEMA LOCAL:

As regulamentariamente establecidas pola lexislación urbanística, para definir e concretar no Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Creación de solo destinado á actividade comercial, hoteleira e á implantación dunha estación de servizo, apoiadas na nova infraestrutura da estrada OU-801.

DETERMINACIÓNS COMPLEMENTARIAS:

- TIPOLOXÍA E VOLUMETRÍA DAS EDIFICACIÓNS. OUTRAS CONDICIÓNS DE DESEÑO:
 1. As edificacións serán de tipoloxía exenta e cunha altura máxima de dúas plantas (B+1).
 2. A fronte das edificacións á estrada OU-801 non superará os 50 m de lonxitude.
- DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:
 1. O acceso principal ao sector realizarase dende a intersección da estrada OU-801 coa estrada OU-531, e establécese a determinación obrigatoria de planear unha glorieta de maior dimensión.
 2. O entronque coas redes de abastecemento de auga e saneamento existentes realizarase na intersección da estrada OU-801 coa estrada OU-531, prolongándose as redes fóra do sector.
 3. A subministración de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido que atravesa a estrada OU-801, procedendo ao soterramento da liña e á previsión de novos transformadores.



- MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE
 1. No deseño da ordenación contida no Plan parcial teranse en conta as escorrentías naturais do terreo, onde preferentemente se situarán as zonas verdes.
 2. O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas que necesariamente teñan que evacuarse á rede de pluviais eliminaranse mediante gabias filtrantes ou ben mediante emisario ata as canles próximas.
 3. Nas zonas verdes do sector plantaranse especies arbóreas e arbustivas autóctonas de xeito que se conserven as características ambientais da zona.
 4. O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².
 5. O Plan parcial deberá ser sometido a informe preceptivo e vinculante do organismo de conca.
 6. O Proxecto de urbanización que defina as infraestruturas de abastecemento e saneamento deberá ser sometido a informe do organismo de conca, e obter as correspondentes autorizacións de aproveitamento de augas e de vertido de augas residuais depuradas.
- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. PRAZOS DE EXECUCIÓN:

O sector será desenvolvido durante o primeiro cuatrienio de vixencia do Plan xeral conforme ao seguinte programa:

 - A propiedade presentará o Plan parcial no concello para proceder á súa tramitación durante o primeiro ano de vixencia do Plan xeral.
 - Unha vez aprobado o Plan parcial, a propiedade tramitará os proxectos de reparcelamento e urbanización durante o segundo ano.
 - As obras de urbanización do sector realizaranse antes de finalizar o primeiro cuatrienio do Plan xeral.
 - Os soares serán edificadas no prazo máximo de dous (2) anos desde a recepción das obras de urbanización por parte do concello.
- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN
 1. A propiedade comprométese á conservación e mantemento da urbanización por tempo indefinido, para o cal deberá constituírse unha entidade de conservación.



CÓDIGO DA ÁREA DE REPARTIMENTO: AR-SECTOR-I

DENOMINACIÓN: Parque Empresarial de Cortegada

SITUACIÓN: monte Picoñas – Estrada OU-801

CLASE DE SOLO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMENTO: ordenación detallada incorporada ao PXOM

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE):

- Superficie bruta do sector	95.952 m2
- Superficie de vías existente e mantida	2.817 m2
- Superficie neta do sector	93.135 m2
- Aproveitamento lucrativo total	21.378 m2c

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DO CÁLCULO DO APROVEITAMENTO TIPO):

- Aproveitamento lucrativo total	21.378 m2c
- Superficie bruta do sector	95.952 m2
- Superficie adscrita de solo rústico de protección de infraestruturas	6.221 m2
Superficie da área de repartimento	102.173 m2
Superficie de vías existente e mantida (para descontar da área de repartimento)	4.356 m2
- Aproveitamento tipo	0,21855096762 m2/m2

SUPERFICIES (PARA OS EFECTOS DA EXECUCIÓN DO POLÍGONO):

- Aproveitamento lucrativo total polígono 1	14.238 m2c
- Aproveitamento lucrativo total polígono 2	7.140 m2c
- Superficie neta polígono 1	67.567 m2
- Superficie neta polígono 2	30.250 m2

USO GLOBAL: industrial

SISTEMA DE ACTUACIÓN: polígono 1: expropiación

polígono 2: cooperación

DETERMINACIÓNS DA ORDENACIÓN PROPOSTA:

- DETERMINACIÓNS EN RELACIÓN AOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

1. A estrada OU-801 constitúese como soporte de acceso mediante unha vía de servizo interior ao sector e unha intersección en "T" con semglorieta para cambio de sentido e cuñas de incorporación e xiro á esquerda, consonte a definición gráfica expresada nos planos de ordenación detallada.

O custo desta actuación correrá a cargo da área de repartimento en concepto de conexión co sistema xeral viario. A dita infraestrutura deberá executarse no desenvolvemento do polígono 1 de actuación.

2. O abastecemento de auga ao sector realizarase mediante unha infraestrutura que se desenvolverá en dúas fases: para dar subministración ao polígono 1 cómpre substituír a actual canalización que vén do depósito de Cortellas por outra nova de Ø 110. Correspóndelle ao polígono 2 a realización dunha nova captación de aproximadamente 3,8 l/s de caudal, para situar xunto ao actual de Poza Longa, e unha nova impulsión ata o depósito de Cortellas, no monte Picoñas, o cal debe ampliar a súa capacidade de almacenaxe ata 500 m3.

O proxecto de urbanización que defina a infraestrutura de abastecemento deberá ser sometido a informe do organismo de conca e, finalmente, obter a correspondente autorización de aproveitamento de augas.



3. A evacuación das augas fecais realizarase mediante un novo colector que entroncará co existente no lugar do Balneario Novo, consonte á traza expresada nos planos de ordenación. O dito colector será incluído nas obras do polígono 1. Ao polígono 2 de actuación correspóndelle a execución dunha nova EDAR que responda ás especificacións expostas na ficha de acción SXIS-2.

O proxecto de urbanización que defina a infraestrutura de saneamento deberá ser sometido a informe do organismo de conca.

Previa autorización de vertido para obter do organismo de conca, as augas depuradas verteranse, mediante emisor, ao río Miño.

- CESIÓNS E RESERVAS DE SOLO E DE APROVEITAMENTO:

1. VIARIO. Corresponde aos propietarios que integran a área de repartimento a cesión do solo para o sistema viario previsto. Sistema xeral viario necesario para conformar a vía de servizo e intersección coa estrada autonómica OU-801. Sistema local viario que integra a rede viaria interna do sector, consonte o expresado nos planos de ordenación detallada.

Inclúese neste concepto as prazas ou zonas de aparcamento público para vehículos, consonte o expresado graficamente nos devanditos planos.

2. ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS. Correspóndelles aos propietarios que integran a área de repartimento a cesión do solo do sistema local de espazo libre público consonte a definición zonal expresada nos planos de ordenación detallada.

3. EQUIPAMENTO PÚBLICO. Correspóndelles aos propietarios que integran a área de repartimento a cesión do solo para sistema local de equipamento público de uso deportivo e de uso social, consonte a zonificación expresada nos planos de ordenación detallada.

4. PRAZAS DE APARCADOIRO. En resposta ao estándar establecido pola lexislación urbanística e atendendo ás particularidades e problemática do sector, resérvanse as seguintes prazas de aparcadoiro:

- Prazas públicas: 107

- Prazas privadas: 107

As prazas de aparcadoiro públicas considéranse vinculadas ao sistema local viario. A súa localización exprésase graficamente nos planos de ordenación e o número expresado será o mínimo para cumprir. O proxecto de urbanización deberá concretar o planeamento preciso.

As prazas de aparcadoiro privadas vincularanse aos diferentes ámbitos zonais con aproveitamento lucrativo, consonte ao repartimento expresado na planimetría.

Correspóndelle ao instrumento de equidistribución o repartimento ou asignación mínima de prazas privadas a cada parcela, en atención a un repartimento proporcional ao aproveitamento lucrativo.

5. RESERVA DE SOLO PARA DOTACIÓN COMERCIAL. O Plan reserva e ordena unha parcela para dotación comercial de titularidade privada en resposta a esixencia do Regulamento de planeamento. O uso comercial é obrigatorio e a súa localización e aproveitamento exprésase graficamente na planimetría.

6. CESIÓN DE SOLO PARA O 10% DE APROVEITAMENTO MUNICIPAL. Corresponde aos propietarios que integran a área de repartimento a cesión de solo para materializar o 10% do aproveitamento lucrativo que lle corresponde ao concello. A dita cesión localizarase no polígono 2 e corresponde ao instrumento de equidistribución a formalización da parcela que conteña o dito aproveitamento.



- CONDICIÓN DE ORDENACIÓN DAS DIFERENTES ZONAS:

Con carácter xeral as condicións de uso, aproveitamento, urbanización, etc. que afectan aos sistemas e zonas con aproveitamento urbanístico son as definidas no corpo normativo do Plan xeral, coas seguintes particularidades

1. ZONAS DE USO INDUSTRIAL E COMERCIAL. Os ámbitos ou zonas de uso industrial ordénanse consonte os parámetros urbanísticos da ordenanza de solo urbano SU-5 definida no artigo 6.2.5. da normativa.

A parcela de uso comercial será edificada consonte os parámetros da ordenanza SU-5 na variante tipolóxica B. O seu uso será, de forma obrigatoria e exclusiva, comercial, consonte a definición do artigo 4.2.4.1. da normativa.

2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO DEPORTIVO. Contémplase a instalación deportiva descuberta coa posibilidade de construción dunha pequena edificación para dar o servizo imprescindible ao uso deportivo (vestiario, garda de aparellos, etc.).

A edificación non superará os 50 m² de ocupación en planta e desenvolverase en planta baixa e 3,50 m de altura máxima. Deberá deixar un recuamento mínimo de 5,00 metros a tódolos lindes, mesmo respecto a liña límite de edificación da estrada autonómica OU-801.

3. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIAL. A parcela ordenarase mediante un edificio de uso social, de tipoloxía illada, afastado de tódolos seus lindes consonte os recuamentos expresados nos planos de ordenación detallada e desenvolvido en dúas plantas (B+1) cunha altura máxima de 8,00 metros. A superficie máxima construída será de 0,50 m²/m².

4. SISTEMA LOCAL DE ESPAZO LIBRE E DE ZONAS VERDES. As zonas cualificadas de sistema local de espazo libre quedan, con carácter xeral, regulamentadas polo artigo 2.2.1. da normativa coas seguintes particularidades:

- O ámbito de espazo libre público situado no cuadrante M1 será acondicionado e rexenerado para o uso público coas características de parque ou zona verde, procurando a máxima superficie de solo vexetal e rexeitando plataformas pavimentadas ou impermeables. Deseñase unha rede peonil de pavimento natural e plantarase arboredo autóctono de gran porte.

- Os ámbitos contiguos aos cuadrantes M2, M3, M4 e M5 non constitúen, en xeral, espazos libres para o goce, mais son espazos con función ambiental e de atenuación visual. Correspóndense cos noiros resultado das explanacións realizadas, e dende o Plan propónse a súa consolidación e rexeneración ambiental mediante a planta de arboredo de gran porte.

A nivel do chan adecuarase o substrato para a plantación de especies tapizantes.

Nos casos en que se estime necesario, ante a ameaza ou perigo de esvaramento, o Proxecto de urbanización contemplará solucións estruturais mediante uso de gabións ou similares que admitan a vexetación.

- Admítense nestes espazos a localización de infraestruturas de servizo ou instalacións ao servizo do sector como antenas, depósitos, transformadores, etc., debendo cumprir en todo caso a lexislación sectorial no que atinxe ás condicións de seguridade, mesmo adoitar medidas de integración ou ocultación ao obxecto de non provocar efectos visuais negativos.

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS DE EXECUCIÓN:

O sector será desenvolvido polos sistemas de expropiación (polígono 1) e cooperación (polígono 2) durante o primeiro cuatrienio de vixencia do Plan xeral consonte o seguinte calendario:

- No prazo máximo de seis (6) meses a partir da entrada en vigor do Plan xeral, presentarase ante o concello o Proxecto de urbanización e o instrumento de xestión correspondente ao polígono 1 de actuación.
- As obras de urbanización do polígono 1 serán rematadas no prazo máximo de dous (2) anos dende a entrada en vigor do Plan xeral.
- No prazo máximo de dous (2) anos a partir da entrada en vigor do Plan xeral, presentarase ante o concello o Proxecto de urbanización e o instrumento de xestión correspondente ao polígono n.º 2 de actuación.
- As obras de urbanización do polígono 2 serán rematadas no prazo máximo de catro (4) anos dende a entrada en vigor do Plan xeral.
- Os soares serán edificadas no prazo máximo de catro (4) anos dende a recepción das obras de urbanización de cada polígono por parte do concello.

CUSTOS DE URBANIZACIÓN:

- CUSTOS ESTIMADOS DE OBRAS DE CONEXIÓN EXTERIOR	
‣ Acceso viario ao sector. Vía de servizo e intersección na estrada autonómica OU-801	300.000 €
‣ Reforzo da infraestrutura de abastecemento de auga. Captación en Poza Longa, impulsión, novo depósito de almacenaxe 500 m3 e nova arteria de distribución de ø110	180.000 €
‣ Conexión e reforzo da infraestrutura de saneamento de augas fecais. Colector ata o Balneario Novo e nova EDAR	220.000 €
TOTAL CUSTOS EXTERIORES	700.000 €
‣ Custos exteriores atribuídos ao polígono 1	466.200 €
‣ Custos exteriores atribuídos ao polígono 2	233.800 €



- CUSTO ESTIMADO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DO SECTOR

POLÍGONO 1	› Movementos de terra. Acondicionamento do terreo	37.950 €
	› Pavimentación	207.000 €
	› Rede de saneamento de fecais	65.550 €
	› Rede de evacuación de augas pluviais	75.900 €
	› Rede de abastecemento de augas	37.950 €
	› Rede de electricidade	51.750 €
	› Rede de iluminación pública	62.100 €
	› Rede de telecomunicacións	44.850 €
	› Rede de gas	31.050 €
	› Xardinería. Restauración vexetal de noiros	48.300 €
	› Control de calidade	5.520 €

Total obras de urbanización do polígono 1 667.920 €

POLÍGONO 2	› Movementos de terra. Acondicionamento do terreo	17.050 €
	› Pavimentación	93.000 €
	› Rede de saneamento de fecais	29.450 €
	› Rede de evacuación de augas pluviais	34.100 €
	› Rede de abastecemento de augas	17.050 €
	› Rede de electricidade	23.250 €
	› Rede de iluminación pública	27.900 €
	› Rede de telecomunicacións	20.150 €
	› Rede de gas	13.950 €
	› Xardinería. Restauración vexetal de noiros	21.700 €

› Control de calidade 2.480 €

Total obras de urbanización do polígono 2 300.080 €

TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN DO SECTOR 968.000 €

CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN:

A propiedade farase cargo da conservación e mantemento da urbanización dos elementos dentro do ámbito do sector por tempo indefinido, para o cal deberá constituírse unha entidade de conservación



CAPÍTULO 2 - SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

ARTIGO 9.2.1.- DEFINICIÓN

Consonte a lexislación básica do Estado e a Lei 9/2002, establécense as áreas do territorio de solo urbanizable non delimitado, que poderán incorporarse ao proceso de desenvolvemento urbano mediante a tramitación e aprobación do planeamento de desenvolvemento.

O ámbito desta clase de solo é o sinalado nos correspondentes planos de ordenación de “Estrutura xeral e orgánica”, a escala 1/5.000.

ARTIGO 9.2.2.- RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

1.- RÉXIME TRANSITORIO EN TANTO NON SE COMECE O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

En tanto non se aproben os correspondentes plans de sectorización que desenvolvan esta clase de solo, o réxime urbanístico aplicable é o de solo rústico previsto na Lei 9/2002.

2.- RÉXIME APLICABLE UNHA VEZ APROBADO O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

Unha vez aprobado o correspondente Plan de sectorización, o seu réxime urbanístico é o definido nos artigos 21 e 22 da Lei 9/2002.

ARTIGO 9.2.3.- CONDICIÓN URBANÍSTICAS E DETERMINACIÓNS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN

1.- DETERMINACIÓNS XERAIS

As determinacións que conterán os plans de sectorización son as enumeradas no artigo 66 da Lei 9/2002. Tendo en conta o alto grao de liberdade e flexibilidade que ofrece este tipo de solo, os Plans de sectorización deberán atender, con especial observancia, os seguintes aspectos:

- As propostas deberán ser xustificadas en función da estrutura xeral do plan e dos intereses municipais.

- Deberase xustificar a correcta conexión da nova urbanización coas redes existentes, comprobando que estas non resultaran saturadas coa operación. O concello poderá esixir, neste sentido, a modificación de parte das redes existentes, co fin de non producirse estas sobrecargas.

A conexión viaria coas estradas OU-402 ou OU-801 realizarase mediante unha única intersección, a cal deberá ser informada con carácter preceptivo e vinculante polo organismo competente da Comunidade Autónoma en materia de estradas.

Os plans de sectorización concretarán as infraestruturas de abastecemento e saneamento e a súa conexión coas de carácter estruturante definidas no PXOM, e deberán obter informe favorable do organismo de conca.

- O concello poderá esixir fianzas de garantía. O Plan de sectorización establecerá a forma de facelas efectivas co fin de cumprir as obrigacións e compromisos establecidos.

- A proposta desta clase de solo en contacto co solo urbano da vila de Cortegada fai necesario que as propostas de delimitación dun sector sexan en solución de continuidade co bordo urbano, tendo en conta que o crecemento urbano se sustentará do mallado actual de contacto, formado polas rúas Otero Novas, Baño do Monte e O Campo da Feira (Praza do Centro de Saúde).

Neste senso, establécese unha orde secuencial na delimitación dos sectores, sendo prioritario o desenvolvemento en contacto co perímetro urbano.

Por outra banda a delimitación dun sector conterá un ámbito territorial completo e coherente co medio físico e a estrutura parcelaria.

Os plans de sectorización terán unha superficie mínima de 20.000 m². Non se permitirá que mediante a delimitación dun ámbito queden bolsas de solo residuais ou encaixadas entre outras clases de solo sen posibilidade de desenvolver.

2.- CONDICIÓN URBANÍSTICAS, USO E APROVEITAMENTO

Todo o solo urbanizable non delimitado clasificado por este Plan xeral é de uso global residencial, en categoría 1ª e tipoloxía de vivenda unifamiliar illada. Para outros usos permitidos e complementarios aplicarase o réxime de compatibilidade exposto na táboa do anexo I. Prohíbese expresamente o uso residencial na categoría 2ª ou calquera tipoloxía edificatoria asimilable ás vivendas colectivas propias das zonas urbanas.

Como mínimo o 50% do aproveitamento lucrativo destinarase a usos complementarios terciarios

Establécese unha altura máxima de 7,00 metros (B+1), coa posibilidade de aproveitar o espazo baixo cuberta sempre e cando se compute a súa edificabilidade a partir dunha altura de 1,50 m. A forma da cuberta, así como dos elementos permitidos por riba da altura máxima, cumpriran o establecido no artigo 3.2.4.

Permítese a construción de sotos e semisotos nos termos expostos no título III sobre medición de alturas.

A densidade máxima de vivendas non poderá superar o valor de 10 vivendas/ha.

Limitase a edificabilidade a 0,15 m²/m².

3.- CRITERIOS DE DESEÑO

Na ordenación prevista polos plans de sectorización prevalecerán os criterios de integración e respecto polo medio físico e natural existente. O deseño da rede viaria adaptarase á topografía, respectándose elementos tradicionais como camiños antigos, valados, cómaros ou calquera outro elemento característico do territorio rural.

As zonas de maior interese ambiental como fragas e ribeiras, no caso de existiren, serán respectadas e incorporadas como parte integrante dos espazos libres.

Os criterios de urbanización do viario e superficies pavimentadas serán racionais, evitando o abuso de superficies e pavimentos duros. A natureza e os espazos axardinados deberán integrarse na urbanización.

Os Plans de sectorización incluírán a obriga de plantar especies arbóreas autóctonas ou naturalizadas de Galicia nas parcelas privadas, na seguinte proporción mínima:

- 2 exemplares cada 50 m² de parcela libre de construción, para especies cun máximo de 5 metros de altura final.

- 1 exemplar cada 50 m² de parcela libre de construción, para especies de altura superior aos 5 metros.

4.- RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Os plans de sectorización deberán realizar as reservas de solo para seren destinadas a sistemas xerais de titularidade pública independentemente das reservas para dotacións locais regulamentariamente establecidas, e que como mínimo responderán ás seguintes proporcións:

- 15 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema xeral de espazos libres e zonas verdes.

- 5 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema xeral de equipamento de interese público e social.

O Plan de sectorización sinalará estas reservas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades do conxunto da poboación, en condicións óptimas de accesibilidade, funcionalidade e integración, de modo que non se sitúen en zonas marginais ou residuais.



TÍTULO X - PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

HISTÓRICO-ARTÍSTICO

ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

1.- DEFINICIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS DO PATRIMONIO:

Constitúen bens de interese, suxeitos a protección urbanística de acordo coas determinacións da presente normativa os seguintes:

a) Tódolos bens que se relacionan no Catálogo do presente Plan xeral.

b) Tódolos hórreos e cabaceiros de máis de cen anos. (Decreto 449/1973, do 22 de febreiro).

c) Tódolos escudos, emblemas, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de cen anos. (Decreto 571/1963, do 24 de marzo).

d) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Dirección Xeral de Patrimonio ou outros organismos se determine.

Cada elemento catalogado recóllese nunha ficha informativa onde se mostran os seguintes datos identificativos:

- Fotografía do elemento.
- Situación.
- Nome do elemento e do lugar, e parroquia onde está situado.

- Propietario.

- Uso actual.

- Estado de conservación e grao de protección.

- Descrición do elemento.

2.- REGULACIÓN DOS BENS CATALOGADOS:

Tódolos bens definidos no apartado anterior quedan suxeitos a unha especial protección. Calquera intervención nun elemento do Patrimonio está regulada en función dos diferentes graos de protección aplicados a cada elemento.

No Catálogo de patrimonio defínense os graos de protección, así como os diferentes niveis de intervención admitidos para cada grao.

Toda actuación nun ben incluído no Catálogo ou na súa área de protección ou respecto precisa, con carácter preceptivo e vinculante, da autorización do órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, conforme ao establecido na Lei 8/95, do patrimonio cultural de Galicia.

Será de aplicación a seguinte lexislación sectorial:

- Decreto do 22 de abril de 1949, sobre protección de castelos españois.

- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español.

- Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia.

- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

3.- REGULACIÓN DO SOLO AFECTADO POR UN ELEMENTO DO PATRIMONIO:

Definición:

O solo afectado por un elemento do patrimonio rexeráse con carácter básico polo disposto na lexislación de patrimonio e con carácter complementario polo disposto neste Plan xeral en virtude da propia delimitación das áreas de protección propostas e as normas e ordenanzas derivadas da clasificación e cualificación do solo.

Ámbito:

Establécense dúas áreas para definir os mecanismos de protección, para cada elemento do patrimonio:

- Perímetro do ben ou área de especial protección:

Definida polos terreos comprendidos dentro do perímetro que envolve as partes integrantes e consubstanciais do ben que se protexe. Representado nos correspondentes planos de ordenación.

Cando o ben ou a área de especial protección se sitúa en solo rústico o plan outorga a clasificación de solo rústico de protección de patrimonio.

- Área de protección ou respecto:

Terá carácter cautelar e poderase establecer en calquera das clasificacións do solo.

É o delimitado nos planos de ordenación. No caso de non aparecer sinalado, aplicarase o artigo 30 das Normas complementarias e subsidiarias de planeamento provinciais, onde se establece unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe, de:

- 50 m, cando se trate de elementos etnográficos inventariados, hórreos, pombais, cruceiros, etc.

- 100 m, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (igrexas, capelas, santuarios, cemiterios), arquitectura civil ou militar.

- 200 m, cando se trate de restos arqueolóxicos, mámoas, castros e cidades.

Condicións urbanísticas:

- No perímetro do ben ou área de especial protección e solo rústico de protección de patrimonio:

Na área de especial protección dos enclaves arqueolóxicos así como nas zonas clasificadas como solo rústico de protección do patrimonio, non está permitido realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc...), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación e arrinca de árbores, os cultivos que requiran labores profundos e a apertura de pozos ou minas. Só se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben e aquelas que teñan como fin a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

No Catálogo de patrimonio arqueolóxico especificase, para cada elemento catalogado, o grao de protección ao que está suxeito.

Os elementos arquitectónicos e etnográficos aplicaráselles as condicións de intervención derivadas do seu grao de protección. No suposto de que o grao de protección proposto autorice obras de ampliación ou aumento de volume, será de aplicación a ordenanza correspondente en función da súa clasificación do solo.

No Catálogo de patrimonio especificase para cada elemento o grao de protección ao que está suxeito e os niveis de intervención posibles.

Toda intervención nun elemento do patrimonio, terá a autorización preceptiva e vinculante do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

- Na área de protección ou respecto:

O réxime urbanístico e, polo tanto, as condicións que afectan ao uso, ocupación da parcela, volumes, estéticas, etc. serán as que se deriven da aplicación das correspondentes ordenanzas en función da clase de solo.

Non obstante, toda actuación que se pretenda levar a cabo na área de respecto dun elemento catalogado está condicionada polos valores inherentes ao propio elemento.

É por isto que na área de respecto deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar a dita actuación no contorno protexido e, cando menos, a non distorsionar ou



alterar as condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

Procurarase, na medida do posible, evitar novos tendidos aéreos de telefonía e electricidade en áreas de respecto. En caso de ser necesarios, faranse do xeito que menos afecte á apreciación dos elementos protexidos. Os tendidos de instalacións aéreas existentes, deberán soterrarse, podendo en todo caso o órgano competente en materia de patrimonio cultural, establecer as cautelas necesarias para permitir os trazados aéreos de menor impacto, ou incluso non admitir o soterramento en supostos de bens de natureza arqueolóxica.

Todas as actuacións suxeitas a licenza, dentro desta área, necesitan autorización preceptiva e vinculante do organismo autonómico competente en materia de Patrimonio cultural.

Sobre os traballos de arqueoloxía

Calquera traballo de arqueoloxía se realizará de acordo co Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica da Comunidade Autónoma de Galicia. Os mecanismos de orzamento dos traballos arqueolóxicos faranse de acordo co artigo 63 da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia.

Sobre os elementos do patrimonio non sinalados e non catalogados.

É obriga informar ao organismo competente da Consellería de Cultura da existencia do achado de restos arqueolóxicos ou históricos que non se encontren sinalados nos planos de ordenación desta normativa ou que non figuren no Catálogo cando se teña intención de realizar obras en parcelas afectadas por estes, co fin de determinar e valorar a súa importancia antes de permitir a concesión de licenza municipal.

En último termo, o concello terá a capacidade de velar e promover a conservación de elementos non catalogados que ao seu xuízo considere; en especial a arquitectura popular, imponendo medidas capaces de evitar a súa destrución ou dexeneración á hora de realizar obras de acondicionamento ou ampliación.

Sobre a inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de patrimonio.

O réxime de inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de patrimonio realizarase a través dunha modificación puntual do plan e, segundo o artigo 32 da Lei 8/1995, do patrimonio cultural de Galicia, requirirá informe favorable da Consellería de Cultura e Turismo.

Sobre a posibilidade de traslado dos elementos catalogados:

Con carácter xeral, non se admite o traslado de elementos fóra do seu contorno, agás que existan motivos de interese xeral (execución de sistemas xerais, plans e proxectos sectoriais), e sempre e cando, o non traslado faga inviable a dita actuación.

En todo caso, o traslado dun elemento deberá contar coa autorización da Consellería de Cultura e Turismo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

O Plan especial do Parque Termal de Cortegada, aprobado o 27 de abril de 2010, mantense subsistente e vixente durante a vixencia deste Plan xeral, consonte ás súas determinacións. De xeito complementario aplicaranse as determinacións deste Plan xeral.

ANEXOS Á NORMATIVA

ANEXO I TÁBOA DE COMPATIBILIDADE DE USOS EN SOLO URBANO E URBANIZABLE

ANEXO II COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
(SEGUNDO RD 1020/93, DO 25 DE XUÑO)

ANEXO III NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.

A.- LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS MINERAIS, TERMAIS E DE MANANCIAL

B.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS

C.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE ESTRADAS

D.- LEXISLACIÓN SOBRE CEMITERIOS

E.- LEXISLACIÓN SOBRE LIÑAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

F.- ZONAS DE SENSIBILIDADE ACÚSTICA

ANEXO I:

TÁBOA DE COMPATIBILIDADE DE USOS NO SOLO URBANO E URBANIZABLE



ANEXO II:
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
(SEGUNDO O RD 1020/93, DO 25 DE XUÑO)

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CORTEGADA

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

(Segundo o RD 1020/93, do 25 de xuño. BOE n.º 174, do 22 de xullo de 1993)

TIPOLOXÍAS CONSTRUTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.- RESIDENCIAL	1.1 VIVENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN QUINTEIRO CERRADO	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAXES, ROCHOS E LOCAIS EN ESTRUTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN ILLADA OU EMPARELLADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LÍÑA OU QUINTEIRO CERRADO	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAXES E SOPORTAIS EN PLANTA BAIXA	0,90	0,55	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,30	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2.- INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACIÓN E ALMACENAMENTO	2.1.1 FABRICACIÓN NUNHA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAXES E APARCADOIROS	2.2.1 GARAXES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCADOIROS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVIZOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIÓNS DE SERVIZO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIÓNS	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		2.3.3 ALMACENAMENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
3.- OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA E SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCAIS COMERCIAIS E TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIAIS	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
4.- COMERCIAL	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 NUNHA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS E SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5.- DEPORTES	5.1 CUBERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.2 DESCUBERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTIARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		5.4.1 ESTADIOS, PRAZAS DE TOUROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
		5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CORTEGADA

TIPOLOXÍAS CONSTRUTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
6.- ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICAIS SALAS DE FESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OUTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES E TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7.- OCIO E HOSTALERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTEIS, HOSTAIS, MOTEIS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTAHOTEIS, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SEN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES E CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIÓNS E REUNIÓNS	7.3.1 CASINOS E CLUBS SOCIAIS	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIÓNS E CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8.- SANIDADE E BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITAIS	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS E CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENÉFICOS E ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (asilos, residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SEN RESIDENCIA (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9.- CULTURAIS E RELIXIOSOS	9.1 CULTURAIS CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEXIOS MAIORES	2,60	2,35	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	9.2 CULTURAIS SEN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEXIOS, ESCOLAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS E MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIXIOSOS	9.3.1 CONVENTOS E CENTROS PARROQUIAIS	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGREXAS E CAPELAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10.- EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO- ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTAIS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTAIS OU TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENAIS, MILITARES E VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.5 XARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS E DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25



ANEXO III

NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

AFECCIÓNS E LIMITACIÓNS Á PROPIEDAD E USO DO SOLO

A.- LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS MINERAIS, TERMAIS E DE MANANCIAL

B.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS

C.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE ESTRADAS

D.- LEXISLACIÓN SOBRE CEMITERIOS

E.- LEXISLACIÓN SOBRE LIÑAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

F.- ZONAS DE SENSIBILIDADE ACÚSTICA

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN:

Este anexo contén unha relación coas limitacións á propiedade e uso do solo en virtude da lexislación sectorial aplicable e as servidumes e proteccións impostas polo propio Plan xeral.

Estas entenderanse por riba de calquera clasificación do solo e serán de obrigado cumprimento. Establécense como condicións e limitacións complementarias ás ordenanzas do Plan xeral.

Este anexo ten carácter aberto, no sentido de que as súas determinacións serán modificadas na medida en que calquera das normativas ou leis sectoriais aquí enumeradas sexan obxecto de modificación.

Nalgúns casos as limitacións obedecen á aplicación das diferentes normativas sectoriais que regulan os sistemas xerais como as estradas, o ferrocarril ou as infraestruturas de servizos, neste caso a interpretación do contido deste anexo deberá ter en conta o regulado no título II “Sistemas xerais e locais” da normativa.

Noutros casos as limitacións establécense o propio Plan ou outras figuras urbanísticas de rango superior, como os plans e proxectos sectoriais.

A) LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS MINERAIS, TERMAIS E DE MANANCIAL

A competencia en materia legal sobre augas minerais recae na Comunidade Autónoma de Galicia:

- Lei 5/1995, do 7 de xuño, de regulamentación das augas minerais, termiais, de manancial e dos establecementos balnearios da Comunidade Autónoma de Galicia.

- Decreto 402/1996, do 31 de outubro, polo que se aproba o Regulamento para o aproveitamento das augas mineromedicinais e termiais, modificado polo Decreto 116/2001, do 10 de maio.

A Lei 5/1995 establece no título II, sección III as Condicións xerais de aproveitamento. Transcríbese a continuación o artigo 13:

“Artigo 13.

1. Para exercer-lo dereito ao aproveitamento das augas minerais, termiais e de manancial, deberase solicitar a oportuna concesión administrativa, presentando un proxecto xeral de aproveitamento, composto polos documentos que regulamentariamente se establezan, e fixando, ademais, un perímetro de protección para a conservación do acuífero, definido por coordenadas xeográficas referidas ao meridiano de Greenwich.

2. Ademais doutras condicións que se fixen regulamentariamente, para exercer-lo dereito de aproveitamento das augas ás que se refire a presente lei deberá solicitarse a oportuna concesión administrativa, presentando o proxecto xeral de aproveitamento, o presuposto dos investimentos que se van realizar e o Plan de viabilidade. Así mesmo, solicitarase un perímetro de protección tendente á conservación do acuífero e un estudo no que se xustifique a necesidade del e a delimitación proposta.

O dito perímetro de protección, definido por coordenadas xeográficas referidas ao meridiano de Greenwich, estará constituído por tres zonas, que limitarán as actividades que se pretendan levar a cabo nelas: zona de restricións máximas, zona

de restricións medias e zona de restricións mínimas. As tres zonas estableceranse en función do que se denomina «tempo de tránsito», que se define como o tempo que transcorre entre a entrada dunha substancia no seo do acuífero e a súa extracción pola captación.

Ó inicio do aproveitamento das augas, o titular do dereito deberá dispoñer dos terreos que comprendan a zona de restricións máximas.”

O título III regula os establecementos balnearios e instalacións industriais:

“Artigo 22

1. Os establecementos balnearios son aqueles que, estando dotados dos medios axeitados, utilizan as augas mineromedicinais declaradas de utilidade pública con fins terapéuticos e preventivos para a saúde. Consideraranse establecementos sanitarios e, como tales, quedan suxeitos ao disposto na lexislación sanitaria.

2. Correspóndelle á consellería competente en materia de sanidade a competencia para establecer os requisitos técnicos e as condicións sanitarias mínimas de apertura de balnearios, así como o procedemento para outorgar a autorización sanitaria previa en canto á súa creación, modificación ou peche.

Para os efectos desta lei, as instalacións que non cumpran os requisitos establecidos non poderán ter a denominación de balneario.

3. Estes establecementos poderán dispoñer de instalacións de complemento turístico, de lecer e industriais, que quedarán sometidas ás súas normativas específicas.”

No Decreto 402/1996, modificado polo Decreto 116/2001 mediante artigo único, régulase o perímetro de protección dos acuíferos e defínese o réxime de usos e actividades no interior deste.

“Artigo 12

1. O perímetro de protección para a conservación do acuífero, definido por coordenadas xeográficas referidas ao meridiano de Greenwich, estará constituído por tres zonas que limitarán as actividades que se pretenden levar a cabo nelas: zona de restricións máximas (ZMA), zona de restricións medias (ZME) e zona de restricións mínimas (ZMI). As tres zonas estableceranse en función do que se denomina tempo de tránsito, que se define como o tempo que transcorre entre a entrada dunha substancia no seo do acuífero e a súa extracción pola captación.

A zona de restricións máximas (ZMA) quedará limitada á zona da captación e a súas instalacións asociadas, limitándose as actividades para desenvolver nela ás derivadas da propia explotación do aproveitamento e das súas instalacións. As actividades para desenvolver nas zonas de restricións media e mínima suxeitas a limitacións de prohibición son as sinaladas no anexo I de este regulamento.

2. Ao inicio do aproveitamento o titular deberá ter a plena dispoñibilidade dos terreos que comprendan a zona de restricións máximas.”

Artigo 12, redactado polo artigo único do Decreto 116/2001, do 10 de maio, que modifica o Decreto 402/1996.

“Artigo 18

1. A autorización ou concesión dos aproveitamentos das augas aquí reguladas outorgan ao seu titular os seguintes dereitos:

- a) Dereito á utilización exclusiva das augas na forma, condicións e durante o tempo que fose fixado na correspondente resolución administrativa.

- b) Á protección do acuífero en cantidade e calidade para o seu normal aproveitamento na forma na que fora concedido e a utilizar os medios legais necesarios para impedir que se realicen dentro do perímetro de protección que se fixasen, traba-



llos ou actividades que puideran prexudicar ao acuífero ou o seu normal aproveitamento.

c) Ao aproveitamento das augas minerais que se encontren no perímetro de protección autorizado e que pertenza ao mesmo acuífero, previa incoación dos oportunos expedientes de declaración e aproveitamento.

2. Calquera traballo subterráneo que se realice dentro do perímetro de protección deberá contar previamente coa autorización da delegación provincial da consellería competente en materia de industria, sen prexuízo das competencias atribuídas a outros órganos.

3. Concederase audiencia ao titular da autorización ou concesión antes de resolver en todos os expedientes relativos á concesión de autorización para realizar os traballos ou desenvolver actividades, dentro do perímetro de protección, que poidan prexudicar o normal aproveitamento das augas.

A autorización administrativa para desenvolver traballos ou actividades dentro do perímetro de protección outorgarase sen prexuízo de terceiros.

Artigo 12, redactado polo artigo único do Decreto 116/2001, do 10 de maio, que modifica o Decreto 402/1996.

“Artigo Anexo I

A.- Actividades relativas a residuos perigosos

*

ACTIVIDADES = produción de residuos perigosos

ZME = prohibido o establecemento de novas instalacións

ZMI = prohibido o establecemento de novas instalacións

*

ACTIVIDADES = almacenamento e estacións de transferencia de residuos perigosos

ZME = prohibidos

ZMI = prohibidos

*

ACTIVIDADES = eliminación e/ou vertido de residuos perigosos

ZME = prohibidos

ZMI = prohibidos

B.- Actividades relativas a residuos urbanos ou municipais

*

ACTIVIDADES = depósitos controlados de residuos urbanos ou municipais

ZME = prohibidos

*

ACTIVIDADES = almacenamento e estacións de transferencia de residuos urbanos ou municipais

ZME = Prohibidos (sic)

ACTIVIDADES = PLANTAS DE VAPORIZACIÓN OU TRATAMENTO DE RESIDUOS URBANOS OU MUNICIPAIS

ZME = prohibidos

C.- Actividades relativas a residuos radioactivos

*

ACTIVIDADES = almacenamento de residuos radioactivos

ZME = prohibidos

ZMI = prohibidos

D.- Actividades relativas a vertidos superficiais (sic)

*

ACTIVIDADES = vertidos superficiais: relación I de substancias, segundo o Real decreto 849/1986, do 11 de abril

ZME = prohibidos

ZMI = prohibidos

E.- Actividades relativas a outros vertidos

*

ACTIVIDADES = vertidos ou almacenamentos profundos, mediante pozos, foxos, galerías, inxeccións ou acúmulos en estruturas subterráneas.

ZME = prohibidos

Artigo 12, redactado polo artigo único do Decreto 116/2001, do 10 de maio, que modifica o Decreto 402/1996.

O Instituto Geográfico y Minero de España recolle dúas captacións de augas minerais en Cortegada, ámbalas dúas declaradas no ano 1869:

- nº 35.- Baños do Monte

- nº 36.- Cortegada (Baños do Campo)

Os mananciais carecen da delimitación dos perímetros de protección.

B) PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS

A regulación do sistema de leitos dos ríos e lagoas estará no disposto na lexislación de augas, en particular o Real decreto lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas”, así como polo Regulamento do dominio público hidráulico (RD 846/1986, modificado polo RD 9/2008).

Con carácter complementario, será de aplicación a normativa dos Plans hidrolóxicos de conca do norte I, norte II e norte III, aprobados polo Real decreto 1664/14998, do 24 de xullo.

Teranse en conta as seguintes consideracións:

O dominio público hidráulico

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas reservas expresamente establecidas en lei:

a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas renovables con independencia do tempo de renovación.

b) Os leitos de correntes naturais, continuas ou descontinuas.

c) Os leitos dos lagos e lagoas, e os encoros superficiais en leitos públicos.

d) Os acuíferos subterráneos, para os efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos (art. 2 da LA).

Enténdese por leito natural dunha corrente continua ou descontinua, o terreo cuberto polas máximas enchentes ordinarias. Rexeráse polo Real decreto lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas”.

Todo uso privativo das augas incluído no artigo 52 da Lei de augas require concesión administrativa.

Dominio privado

1) Son de dominio privado os leitos polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesan, dende a súa orixe unicamente predios de dominio particular.

2) O dominio privado destes leitos non autorizan para facer neles labores nin construír obras que poidan facer varia-lo curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiros, e que esta destrución pola forza das enchentes poida ocasionar danos a persoas ou cousas.

Zonas de protección

Enténdese por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos sitas por riba dos niveis de augas baixas, e polas marxes dos terreos que lindan cos leitos.

As marxes están suxeitas, en toda a súa extensión lonxitudinal:

a) A unha zona de servidume de 5 m de anchura para uso público que se regulará regulamentariamente.

b) A unha zona de policía de 100 m de anchura na que se condicionará o uso do solo e as actividades que se desenvolvan.

Nas zonas próximas á desembocadura do mar, no contorno inmediato dos encoros ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas dos leitos e marxes o fagan necesario para as seguridades de persoas e bens, poderase modificar a anchura de ambas zonas no punto que regulamentariamente se determine.

Poderanse realizar no caso de urxencias traballos de protección de carácter provisional, nas marxes dos leitos. Serán res-



ponsables dos eventuais danos que se puideran derivar das citadas obras os propietarios que as constrúen.

A zona de servidume para uso público definida no artigo anterior terá os fins seguintes:

- a) Paso para o servizo do persoal de vixilancia do leito.
- b) Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para o salvamento de persoas ou bens.
- d) Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional e no caso de necesidade.

Os propietarios destas zonas de servidume poderán libremente plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado no apartado anterior, pero non poderán edificar sobre elas sen obter a autorización pertinente, que se outorgará en casos moi xustificados. As autorizacións para plantación de especies arbóreas requirirán autorización do organismo de conca.

As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais dos leitos rexeranse polo disposto na lexislación civil. En canto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas haberá que aterse ao establecido na concesión ou autorización correspondente.

Obras en zonas de policía

Na zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir da bacía, quedan sometidas ao disposto no Regulamento do dominio público hidráulico as seguintes actividades e usos do solo:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- b) As extraccións de agregados.
- c) As construcións de todo tipo teñan carácter definitivo ou provisional.
- d) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de enchentes ou que poida ser causa de degradación ou deterioración do estado da masa de auga, do ecosistema acuático e, en xeral, do dominio público hidráulico.

Sen prexuízo da modificación dos límites da zona de policía, cando conorra algunha das causas sinaladas no artigo 6.2 do texto refundido da Lei de augas, a zona de policía poderase ampliar, se for necesario, para incluír a zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo, co obxecto específico de protexer o réxime de correntes en enchentes e reducir o risco de produción de danos en persoas e bens. Nestas zonas ou vías de fluxo preferente só poderán ser autorizadas polo organismo de conca aquelas actividades non vulnerables fronte ás enchentes e que non supoñan unha redución significativa da capacidade de desaugamento da devandita vía.

A zona de fluxo preferente é aquela zona constituída pola unión da zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo durante as enchentes, ou vía de intenso desaugamento, e da zona onde, para a enchente de 100 anos de período de retorno, se poidan producir graves danos sobre as persoas e os bens, quedando limitado o seu límite exterior mediante a envolvente de ambas as zonas.

Para os efectos da aplicación da definición anterior, considerarase que se poden producir graves danos sobre as persoas e os bens cando as condicións hidráulicas durante a enchente satisfagan un ou máis dos seguintes criterios:

- a) Que o calado sexa superior a 1m.
- b) Que a velocidade sexa superior a 1m/s.
- c) Que o produto de ambas as variables sexa superior a 0,5 m²/s.

Enténdese por vía de intenso desaugamento a zona pola que pasaría a enchente de 100 anos de período de retorno sen producir unha sobreelevación maior que 0,3 m, respecto á cota da lámina de auga que se produciría con esa mesma enchente,

considerando toda a chaira de inundación existente. A sobreelevación anterior poderá, a criterio do organismo de conca, reducirse ata 0,1 m cando o incremento da inundación poida producir graves prexuízos ou aumentarse ata 0,5 m en zonas rurais ou cando o incremento da inundación produza danos reducidos.

Na delimitación da zona de fluxo preferente empregárase toda a información de índole histórica e xeomorfolóxica existente, co fin de garantir a adecuada coherencia dos resultados coas evidencias físicas dispoñibles sobre o comportamento hidráulico do río.

A modificación dos límites da zona de policía, cando conorra algunha das causas sinaladas no número 2 deste artigo, só poderá ser promovida pola Administración xeral do Estado, autonómica ou local.

A competencia para acordar a modificación corresponderalle ao organismo de conca, que deberá instruír para o efecto o oportuno expediente, no cal se deberá practicar o trámite de información pública e o de audiencia aos concellos e comunidades autónomas en cuxo territorio se atopen os terreos gravados e aos propietarios afectados. A resolución deberá ser motivada e publicada, polo menos, no boletín oficial das provincias afectadas.

A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de leitos precisará a autorización administrativa previa do organismo de conca, sen prexuízo dos supostos especiais regulados neste regulamento. Esta autorización será independente de calquera outra que deba ser outorgada polos distintos órganos das administracións públicas.

Para os efectos dos apartados anteriores e co obxecto de dar cumprimento ao artigo 9 do Regulamento do dominio público hidráulico, a solicitude de obra na zona de policía irá acompañada dun estudo de inundabilidade.

Na zona de fluxo preferente que se derive das conclusións dun estudo de inundabilidade, queda prohibida toda edificación, en tanto non exista un Plan de encauzamento do río aprobado polo concello e o organismo de conca, ao obxecto de dar cumprimento á Norma 2.1.5.1.11 do Plan hidrolóxico norte I.

En todo caso, na zona de policía prohibese calquera actividade ou uso construtivo que non garanta o cumprimento do disposto no artigo 9 do Regulamento do dominio público hidráulico respecto á zona de fluxo preferente.

Anexo I Plan hidrolóxico norte I

DA CALIDADE DAS AUGAS E DA ORDENACIÓN DOS VERTIDOS

Artigo 10.

1. A calidade mínima das augas no río é aquela que cumpre cos seguintes parámetros: oxíxeno disolvido T 3 miligramos/litro, DBO5 R 30 miligramos/litro, amonio R 15 miligramos/litro e fósforo R 6 miligramos/litro.

2. As condicións que debe cumprir a auga natural para ser apta para a rega son as recomendadas pola FAO.

3. A calidade das augas dos acuíferos será, como mínimo, a da corrente superficial adxacente, e deberá alcanzar a que se destina a uso doméstico o tipo A2 dos definidos no anexo 1 do Real decreto 927/1988, do 29 de xullo. Nos restantes acuíferos que non teñen corrente superficial adxacente manterase, polo menos, a calidade actual.

4. O obxectivo de calidade en tódolos ríos da conca o 31 de decembro do ano 2000 esixe augas do tipo A2 e aptas para a vida de salmónidos, de acordo coa clasificación contida no Real decreto 927/1988, do 29 de xullo, coas excepcións que, para os diferentes ríos e treitos destes, se expresan no anexo 3 deste plan.



5. O obxectivo de calidade, a longo prazo, posterior ó primeiro horizonte do plan, en todos os ríos da conca esixe augas do tipo A2 para abastecemento urbano, salmónidos para a vida piscícola e aptas para a rega, coas excepcións que se establecen no anexo 4 deste plan.

Artigo 11.

Todo vertido deberá reunir as condicións precisas para que, considerado en particular e en conxunto cos restantes vertidos ao mesmo leito, se cumpran en todos os puntos os obxectivos de calidade sinalados para as súas augas.

Artigo 12.

1. Non se admitirá a incorporación de augas de escorrentía de chuvia procedentes de zonas exteriores ao núcleo urbano nas redes de colectores de augas residuais urbanas e mixtas, salvo as xeradas nas zonas de actividade industrial situadas fóra deste ou núcleos debidamente xustificadas.

2. Con carácter xeral, a capacidade dos colectores augas abaixo dos dispositivos de alivio dos sistemas unitarios de saneamento será, como mínimo, de 20 litros/segundo por cada 1.000 habitantes equivalentes.

Artigo 13.

1. Nas redes de colectores de augas residuais das industrias non se admitirá a incorporación de augas de escorrentía de chuvia producidas en zonas exteriores á implantación da actividade industrial. Por outra banda, a incorporación á rede de colectores dunha industria das augas residuais doutra requirirá autorización administrativa.

2. Non se permitirán aliviadoiros de crecida nas liñas de recollida e depuración ou pretratamento das seguintes augas:

- a) Augas con substancias da relación I e II do RDPH.
- b) Augas de proceso que non conteñan as substancias antes mencionadas.
- c) Augas residuais e de chuvia que procedan de zonas de traballo.

En ningún caso se admitirán nas redes de saneamento dunha fábrica augas de escorrentía producidas fóra dos terreos propios.

3. Poderáselle impoñer ao titular dunha autorización de vertido a obriga da súa regulación, así como a de situar as instalacións precisas para esta regulación antes da depuración ou no tratamento primario.

Artigo 14.

1. Os regulamentos de vertido que aproben os entes xestores dos sistemas de saneamento deberán establecer os límites de admisibilidade á rede de colectores das sustancias das relacións I e II do RDPH, de forma que o vertido da estación depuradora cumpra coa normativa vixente.

2. Os ditos entes xestores disporán dun censo, actualizado e a disposición do organismo de conca, dos vertidos susceptibles de conter substancias das relacións I e II e daqueles cuxo volume anual sexa superior a 30.000 metros cúbicos.

CAPÍTULO VI

DA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN E RECUPERACIÓN DO RECURSO E O SEU CONTORNO

Artigo 15.

As concas, encoros, leitos e acuíferos serán obxecto de especial protección:

- a) Cando as súas augas se destinen a abastecemento de poboacións.
- b) Se estivesen situados ou afectasen a espazos naturais protexidos ou ecosistemas de gran valor, en particular os recollidos nos plans de ordenación de recursos naturais.
- c) Cando sexan susceptibles dun uso recreativo que esixa a súa ordenación.

Artigo 16.

De conformidade co previsto no artigo 41.2 da Lei de augas, este plan inclúe como de especial protección, nos termos da disposición que os regula e a normativa ambiental respectiva, os espazos ou zonas que, declarados como tales pola Administración competente, se recollen no anexo 5.

Así mesmo, estímase merecedores de similar protección normativa as zonas húmidas, ríos de interese ambiental e ríos de interese natural que, descritos no documento n1 2-Normas deste plan, se relacionan no anexo 6.

Artigo 17.

Nos tramos de río catalogados con calidade salmónidos, as presas de menos de 15 metros de altura sobre o leito, así como as presas de augas fluentes, deberán dispoñer de remonte para a fauna piscícola.

Artigo 18.

No caso de que se proceda á recarga de acuíferos farase con augas de calidade tipo A1.

Artigo 19.

Para evitar a salinización dos acuíferos, cando o nivel dun pozo se sitúe por debaixo do nivel medio do mar, deberán levarse a cabo os estudos necesarios que aseguren que non se produce a dita salinización, e implantaranse os elementos de control adecuados.

Artigo 20.

Para evitar a sobreexplotación de acuíferos, nas concesións de máis de 5 litros/segundo de caudal medio, o correspondente pozo asociarase a unha estación pluviométrica, e o concesionario quedará obrigado a remitir un parte mensual cos datos esixibles polo organismo de conca.

Artigo 21.

Para os efectos do previsto no artigo 186.1 do RDPH, considéranse concesión de augas subterráneas de escasa importancia aquelas que aproveiten un volume total anual non superior a 7.000 metros cúbicos e o seu caudal instantáneo sexa inferior a 1 litro/segundo.

Artigo 22.

1. En relación co disposto no artigo 87.2 do RDPH, cando a extracción de augas subterráneas sexa realizada mediante a apertura de pozos, a distancia entre estes non poderá ser inferior a 100 metros, a non ser que medie autorización expresa do titular ou titulares dos aproveitamentos que, debidamente inscritos no Rexistro de Augas, puideran resultar afectados.

2. Cando se trate de captacións de escasa importancia, a distancia mínima cífrase en 50 metros, coa mesma excepción que a establecida no parágrafo anterior.

3. Non obstante, con carácter excepcional poderase autorizar a redución de tales distancias se o interesado acredita a non afección a calquera outro aproveitamento inscrito.

Artigo 23.

1. O caudal máximo instantáneo de toda captación de augas subterráneas deberá ser inferior ó que produce unha depresión do nivel da auga, medida dentro do pozo, igual ó 25 por 100 do espesor saturado do acuífero.

2. A Administración competente determinará o volume anual máximo por captación, de maneira que a media anual da contía das saídas, naturais e artificiais, do acuífero considerado, non supere o 90 por 100 do valor medio anual das recargas.

3. Con carácter xeral, a profundidade dos pozos non poderá superar o substrato impermeable do acuífero.

4. Nos casos de surxencia de augas subterráneas, con carácter previo á posta en explotación, adoptaranse as medidas que sexan necesarias para garantir o selado dos niveis contaminantes.

**Artigo 24.**

1. As infraestruturas de defensa contra inundacións das zonas urbanas ou urbanizables deben deseñarse para a enchente que se produce cunha frecuencia media dunha vez cada cincocentos anos.

2. En zonas rurais, as infraestruturas de defensa contra inundacións dimensionaranse, como máximo, para a avenida que se produce cunha frecuencia media dunha vez cada cen anos.

Artigo 25.

Para obras de menos de 25.000.000 de pesetas, nas que non sexa obrigatoria a determinación da onda de enchente, o caudal máximo de enchente poderá obterse do gráfico G.N.-1 do anexo 1 deste plan, sen necesidade de aplicar ningún outro método de cálculo.

Artigo 26.

1 Como criterio xeral, non poderá edificarse nas zonas de policía inundables en zona urbana ou urbanizable, en tanto non exista un plan de canalización do río aprobado polo concello e o organismo de conca. Un plan de canalización dun río en zona urbana consiste na definición do eixe da canalización, a anchura e o calado, para o caudal de T = cincocentos anos.

2. Na zona rural poderá autorizarse a edificación nas zonas de policía inundables cando con pendentes do río de 1, 2 e 3 ou máis por 1.000, os calados de auga sexan inferiores a 1,00, 0,75 e 0,25 metros, respectivamente, e a edificación, no sentido transversal á corrente, oclúa unha área mollada non maior que a que resulta do produto da anchura da superficie libre por unha altura de 15 centímetros. No caso de haber máis dunha edificación, a área mollada ocluída entenderase que é a producida polo conxunto de edificios situados nunha mesma sección transversal.

Artigo 27.

Con carácter xeral, evitanse as canalizacións cubertas, especialmente cando se prevexa a existencia de arrastres de sólidos e flotantes.

Se a cobertura dun leito fose inevitable, para concas drenadas superiores a 0,5 quilómetros cadrados a sección será visitable e terá, polo menos, 1,80 metros de alto e un ancho non inferior a 1,50 metros.

Artigo 28.

Nas canalizacións procurarase que exista un leito menor, que garanta non só un calado mínimo en augas baixas para o desprazamento dos peixes, senón a capacidade de arrastre suficiente para a non deposición de carrexas.

Artigo 29.

Para prever os danos producidos nas poboacións pola seca, nos sistemas de abastecemento de auga procederase como se di deseguido:

11. Cando exista regulación das augas:

a) Determinaranse as curvas de garantía 100, 90, 80, 70 e 50 por 100 da demanda.

b) Se, unha vez establecidas, a demanda non puidera ser cuberta coas garantías definidas neste plan, deberá considerarse a posibilidade de acometer a ampliación do abastecemento, propoñéndose, ó tempo, unha solución de emerxencia.

21. Se as augas procedesen de mananciais ou ríos sen regular, determinarase o caudal mínimo do período sinalado, e procederase, ao respecto, da forma establecida no apartado b) do punto anterior.

31. Nas estimacións que para tal fin teñan que realizarse, consideraranse como máis secos os períodos que abarcan desde 1940-1941 a 1944-1945 e desde 1987-1988 a 1990-1991.

Artigo 30.

Para o obxecto de limitar os danos producidos nas poboación pola seca, nos sistemas de abastecemento realizaranse as seguintes actuacións:

11. Para o suposto de augas reguladas:

a) Subministrarse, de forma graduada, o 100, 90, 80, 70 e 50 por 100 da demanda que se poida garantir.

b) Ao alcanzar a subministración do 70 por 100, o organismo de conca poderá autorizar a utilización de caudais mínimos medioambientais.

c) Se o organismo de conca o estimase conveniente, procederase segundo o disposto nos artigos 53 e 56 da Lei de augas.

21. Cando se trate de augas sen regular, realizarase a subministración, segundo as disponibilidades, procedendo a partir dese momento consonte co establecido nos apartados b) e c) do punto precedente.

Disposición transitoria única.

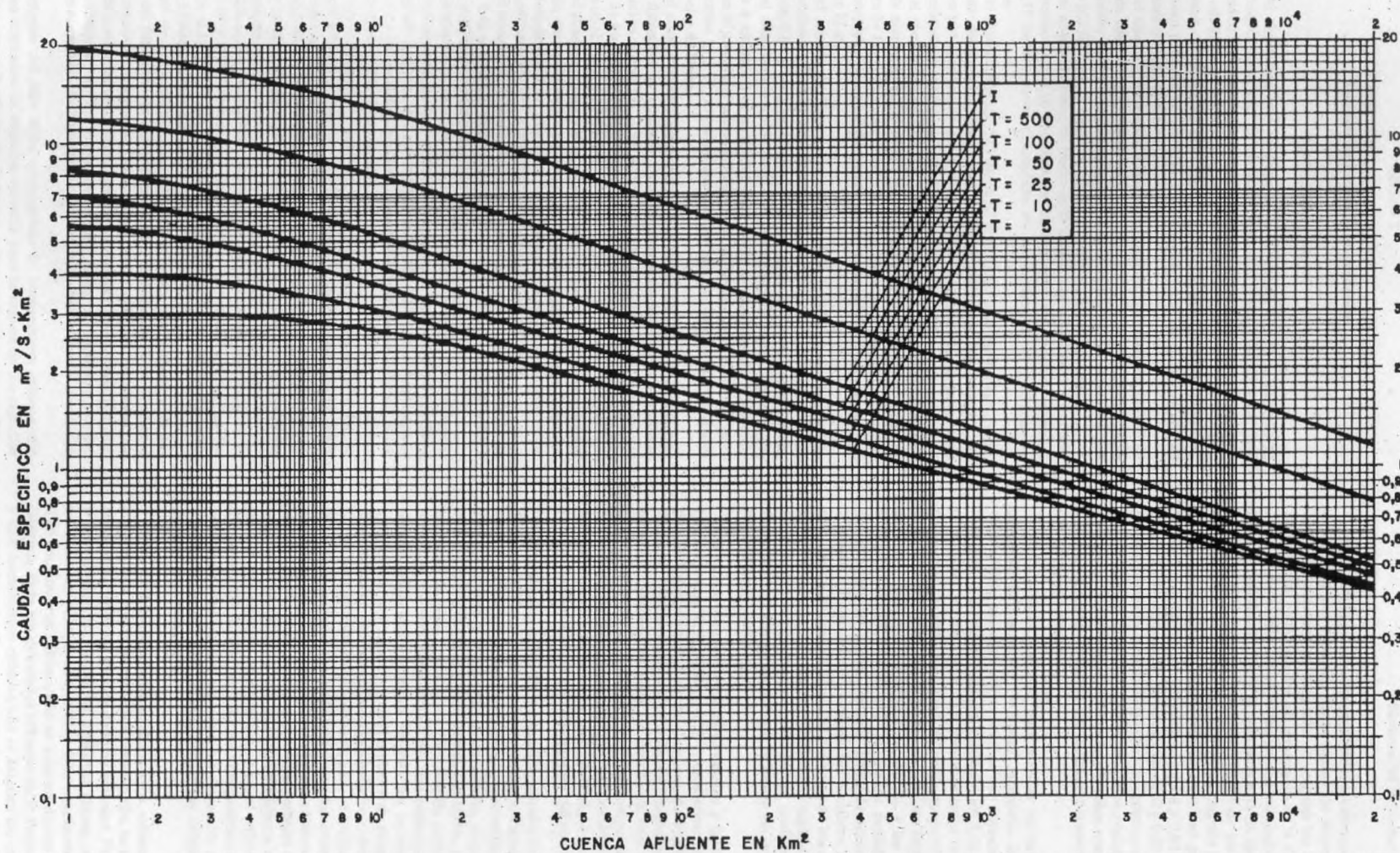
En tanto se leve a cabo a realización das infraestruturas hidráulicas previstas neste plan, o organismo de conca poderá autorizar as seguintes excepcións ó estrito cumprimento do estipulado no artigo 8:

a) No sistema Miño Alto, as demandas urbanas e industriais poderán ser satisfeitas con cargo aos caudais mínimos medioambientais.

b) No sistema Sil Superior, para usos urbanos, industriais e agrarios actuais non será necesario respectar os caudais mínimos medioambientais no río Boeza.

c) No sistema Miño Baixo, as demandas urbanas e industriais dos municipios de Maceda, Baños de Molgas, Allariz, Celanova, Cea, O Carballiño, Dacón, Maside, O Igrexario e A Cañiza poderán ser satisfeitas con cargo aos caudais mínimos medioambientais.

ANEJO 1. AL PLAN HIDROLOGICO NORTE I - GRAFICO G.N.- 1



PLAN HIDROLOGICO NORTE I
 G.N.1 - CAUDALES ESPECIFICOS DE AVENIDAS EN
 FUNCION DE LA CUENCA AFLUENTE Y DEL
 PERIODO DE RETORNO T.
 I. AVENIDA MAXIMA PROBABLE

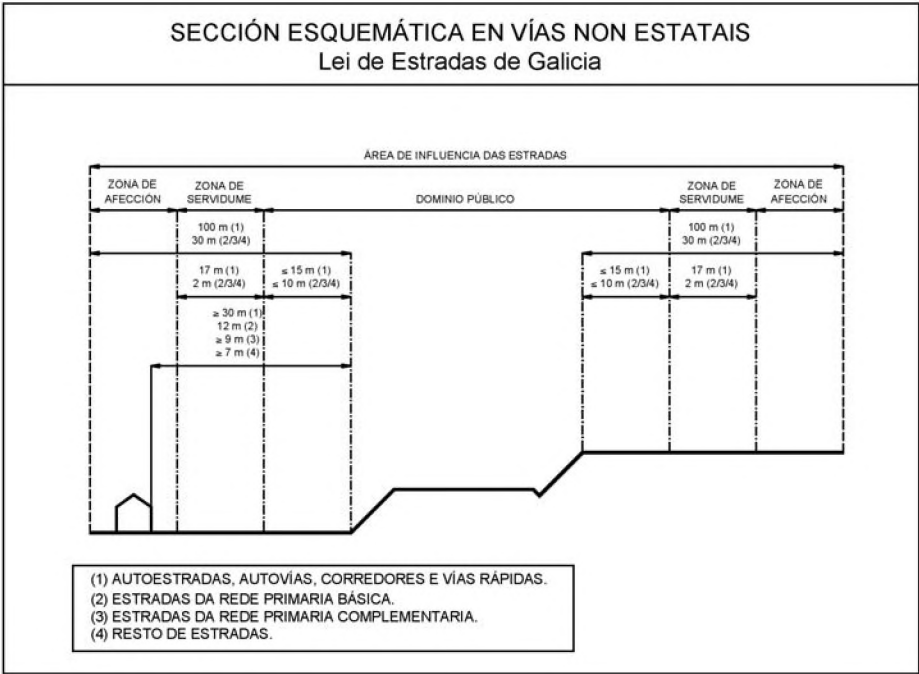
C) PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE ESTRADAS

A rede viaria de Cortegada componse dun conxunto de camiños, pistas e estradas de titularidade municipal ou, se é o caso, de titularidade autonómica.

Nos planos de información a escala 1/20.000 da Rede viaria identifícanse as estradas e camiños estruturantes do concello. Por orde de importancia relaciónanse no seguinte cadro as estradas de orde supramunicipal:

DESIGNACIÓN	ITINERARIO	TITULARIDADE	CATEGORÍA	LIÑA LÍMITE EDIFICACIÓ N (1)	LIÑA DE PECHE (2)	ZONA DE AFECCIÓN (3)		
OU-801	RIBADAVIA (N-120) - LÍM. PROV.- PONTE BARXAS (FRONTEIRA CON PORTUGAL)	Autonómica	Rede primaria básica	12,00 m	2 m	30 m dende a aresta exterior da explanación		
OU-531	XINZO DE LIMIA (N-525) - CORTEGADA (OU-801)							
OU-133	PONTE FILGUEIRA - CORTEGADA (OU-402)		Rede secundaria	7 m				
OU-402	OURENSE - CORTEGADA (OU-531)							
OU-193	OU-801 – VALONGO – TRADO - OU-801							

- (1) A liña límite de edificación medirase horizontalmente e perpendicularmente ao eixo da estrada.
- A partir da aresta exterior da explanación cando se trate de estradas non estatais (art. 35 da Lei de estradas de Galicia).
- (2) A liña de cerre coincide co límite exterior da zona de servidume definida no artigo 32 da Lei de estradas de Galicia.
Entenderase por cerre aquel realizado con materiais diáfanos ou/e calados como mallas ou arame. Os cerres construídos con obra de fábrica, formigón ou outro material de tipo macizo consideraranse obra de edificación para os efectos de establece-la distancia mínima.
- (3) A zona de afección é a definida no artigo 33 da Lei de estradas de Galicia. É a que se representa nos Planos de ordenación “Estrutura xeral e orgánica” a escala 1/5.000.





D) LEXISLACIÓN SOBRE CEMITERIOS

As condicións sanitarias dos cemiterios e as limitacións nos terreos baixo a súa influencia regúlanse no Decreto 134/1998, do 23 de abril, sobre policía sanitaria mortuoria.

A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o referente á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes farase de acordo co dito decreto.

Sobre a zona de protección:

No artigo 47 defínese a zona de protección:

“En torno ao solo destinado á construción dun novo cemiterio establecerase como zona de protección unha franxa de 50 metros de anchura totalmente libre de todo tipo de construción, medida a partir do cerre exterior do cemiterio”.

E) LEXISLACIÓN E PROTECCIÓN DAS LIÑAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

1. As construcións, instalacións e plantacións de arboredo, etc. que se sitúen nas proximidades das liñas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas ás servidumes a que se refire o Regulamento de liñas aéreas de alta tensión do 28 de novembro de 1968, á Lei do 18 de marzo de 1966 e ao Decreto do 20 de outubro de 1966.

2. Quedan prohibidas as plantacións de árbores e a construción de edificios e instalacións a unha distancia respecto á proxección vertical das liñas en función da tensión da liña eléctrica “V” medida en kV, que non sexa inferior ás seguintes:

- Bosques, árbores e masas de arboredo.

1,15 + V/100 metros, cun mínimo de 2 metros.

- Edificacións e construcións.

. Distancias a liñas sobre soportais accesibles a persoas : 3,3 + V/100 metros cun mínimo de 5 metros.

. Distancias a liñas sobre soportais non accesibles a persoas: 3,3 + V/150 metros cun mínimo de 4 metros.

F) ZONAS DE SENSIBILIDADE ACÚSTICA

Co obxecto de dar cumprimento á Lei 7/1997, do 7 de agosto, de protección contra a contaminación acústica, este Plan xeral incorpora como súas as ordenanzas sobre ruído e vibracións establecidas no Decreto 320/2002, do 7 de novembro, polo que se aproba o Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica.

Este regulamento establece como criterio xeral de prevención da contaminación acústica a necesidade de que o planeamento urbanístico contemple a repercusión que sobre o territorio e, polo tanto, sobre a calidade de vida poidan ter as actividades xeradoras de ruído e vibracións.

A este respecto, o artigo 5 do regulamento establece a obrigação de delimitar zonas de sensibilidade acústica co obxecto de establecer as diferentes zonas do territorio que presentan un mesmo rango de percepción acústica.

O Plan Xeral reconece as seguintes zonas de sensibilidade acústica:

- Zona de moderada sensibilidade acústica. Zona B.

Con carácter xeral, corresponde as áreas do territorio clasificadas como solo urbano de uso global residencial e terciario, solo de núcleo rural, solo urbanizable de uso global residencial, solo rústico de protección do espazo natural e solo rústico de protección das augas.

- Zona de baixa sensibilidade acústica. Zona C.

Comprende as áreas do territorio clasificadas como solo urbanizable de uso industrial, solo rústico de protección do patrimonio, solo rústico de protección forestal e solo rústico de protección agropecuaria.

O planeamento de desenvolvemento poderá delimitar, en función da actividade prevista pola súa ordenación, outras zonas de sensibilidade acústica contempladas no anexo I do regulamento.

Para o establecemento dos valores de recepción haberá que ateresarse ao disposto no anexo II do regulamento, co contido que se expón a continuación:

a) Valores de recepción do ruído no ambiente exterior

Zona de sensibilidade acústica	De 8 a 22 horas LpAeq	De 22 a 8 horas LpAeq
A	60	50
B	65	55
C	70	60
D/outras esp.	75	65

b) Valores de recepción do ruído no ambiente interior

Zona de sensibilidade acústica	De 8 a 22 horas LpAeq	De 22 a 8 horas LpAeq
A	30	25
B	35	30
C, D	40	35

c) Valores de recepción ás vibracións no ambiente interior

Uso de recinto afectado	Período	Curva base
Sanitario	Diúrno	1
	Nocturno	1
Residencial	Diúrno	2
	Nocturno	1,4
Oficinas	Diúrno	4
	Nocturno	4
Almacén ou comercial	Diúrno	8
	Nocturno	8

Por Orden del día 28 de febrero de 2012 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Cortegada (Ourense).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación, en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense, de la normativa y ordenanzas del PGOM.

Normativa urbanística.

ÍNDICE

Título I: Normas generales

CAPÍTULO 1 - CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1.1.- OBJETO Y NATURALEZA

ARTÍCULO 1.1.2.- ÁMBITO

ARTÍCULO 1.1.3.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

ARTÍCULO 1.1.4.- EFECTOS

ARTÍCULO 1.1.5.- COMPETENCIA

ARTÍCULO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN Y SU INCIDENTE EN EL PLAN

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ARTÍCULO 1.2.1.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD

ARTÍCULO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 1.2.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ARTÍCULO 1.3.1.- PROCESOS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 1.3.2.- DERECHOS Y DEBERES. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO

CAPÍTULO 4 - GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ARTÍCULO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO TIPO



ARTÍCULO 1.4.2.- POLÍGONOS
 ARTÍCULO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN
 ARTÍCULO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN
 ARTÍCULO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS
 ARTÍCULO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES
 CAPÍTULO 5 - INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA
 ARTÍCULO 1.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA
 ARTÍCULO 1.5.2.- SOLICITUD DE LICENCIA
 ARTÍCULO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENCIAS. PLAZOS. CONTENIDO
 ARTÍCULO 1.5.4.- TIPOS DE LICENCIAS
 ARTÍCULO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS
 ARTÍCULO 1.5.6.- SOLICITUD DE ALINEACIÓN
 ARTÍCULO 1.5.7.- SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIÓN
 ARTÍCULO 1.5.8.- OBRAS Y VÍAS PÚBLICAS
 ARTÍCULO 1.5.9.- DERRUMBES
 ARTÍCULO 1.5.10.- VALLAS DE OBRAS
 ARTÍCULO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN
 ARTÍCULO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUINAS
 ARTÍCULO 1.5.13.- PARCELACIONES
 ARTÍCULO 1.5.14.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
 ARTÍCULO 1.5.15.- OBRAS SIN/O QUE NO SE AJUSTEN A LICENCIA
 ARTÍCULO 1.5.16.- INFRACCIONES Y SANCIONES
 TÍTULO II: SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
 CAPÍTULO 1 - SISTEMA DE LAS COMUNICACIONES DE TRANSPORTE
 ARTÍCULO 2.1.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA VIARIO
 CAPÍTULO 2 - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ESPACIOS PEATONALES
 ARTÍCULO 2.2.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ESPACIOS PEATONALES
 CAPÍTULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
 ARTÍCULO 2.3.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
 CAPÍTULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
 ARTÍCULO 2.4.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
 TÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN
 CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES
 ARTÍCULO 3.1.1.- DEFINICIONES
 ARTÍCULO 3.1.2.- ALINEACIONES
 ARTÍCULO 3.1.3.- RASANTES
 ARTÍCULO 3.1.4.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 3.1.5.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 3.1.6.- PARCELA BRUTA Y PARCELA NETA O EDIFICABLE
 ARTÍCULO 3.1.7.- SOLAR
 ARTÍCULO 3.1.8.- EDIFICABILIDAD
 ARTÍCULO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
 ARTÍCULO 3.1.11.- CALLEJERO
 ARTÍCULO 3.1.12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS
 ARTÍCULO 3.1.13.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 3.1.14.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 3.1.15.- ALTURA DE PISOS Y CUBIERTA
 ARTÍCULO 3.1.16.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN
 CAPÍTULO 2 - CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN CUMPLIR LAS PARCELAS Y EDIFICIOS
 ARTÍCULO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
 ARTÍCULO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS
 ARTÍCULO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 3.2.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS TIRANDO POR LO ALTO DE LA ALTURA MÁXIMA. FORMA DE LA CUBIERTA
 ARTÍCULO 3.2.5.- CUERPOS VOLADOS CERRADOS
 ARTÍCULO 3.2.6.- BALCONES. TERRAZAS. ENTRANTES Y SALIENTE
 ARTÍCULO 3.2.7.- CHAFLANES
 ARTÍCULO 3.2.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA
 ARTÍCULO 3.2.9.- ACCESIBILIDAD PARA MINUSVÁLIDOS EN LOS EDIFICIOS
 ARTÍCULO 3.2.10.- ANEXOS O EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS
 ARTÍCULO 3.2.11.- CONDICIONES DE LOS CIERRES
 ARTÍCULO 3.2.12.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE
 ARTÍCULO 3.2.13.- AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA EDIFICACIÓN
 TÍTULO IV: NORMAS REGULADORAS DE USO E HIGIÉNICO-SANITARIAS
 CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES
 ARTÍCULO 4.1.1.- GENERALIDADES

CAPÍTULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS
 ARTÍCULO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL
 ARTÍCULO 4.2.2.- USO GARAJE-APARCAMIENTO
 ARTÍCULO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL
 ARTÍCULO 4.2.4.- USO TERCARIO
 ARTÍCULO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL
 ARTÍCULO 4.2.4.2.- USO OFICINAS Y ADMINISTRATIVO
 ARTÍCULO 4.2.4.3.- USO HOTELERO
 ARTÍCULO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS
 ARTÍCULO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIALES Y CULTURALES
 ARTÍCULO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO
 ARTÍCULO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELLEZA Y SALUD
 ARTÍCULO 4.2.4.8.- USO RELIGIOSO
 ARTÍCULO 4.2.5.- USO DE ESPACIO LIBRE
 ARTÍCULO 4.2.6.- USO RÚSTICO
 ARTÍCULO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS
 ARTÍCULO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS
 ARTÍCULO 4.2.7.- USO ENERGÉTICO Y DE INFRAESTRUCTURAS
 TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN
 ARTÍCULO 5.1.- GENERALIDADES
 ARTÍCULO 5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
 ARTÍCULO 5.3.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
 ARTÍCULO 5.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA
 ARTÍCULO 5.5.- ALUMBRADO PÚBLICO
 ARTÍCULO 5.6.- RED DE GAS
 ARTÍCULO 5.7.- RED DE TELECOMUNICACIONES
 ARTÍCULO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES
 ARTÍCULO 5.9.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS
 ARTÍCULO 5.10.- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS AMBIENTALES EN LA URBANIZACIÓN
 TÍTULO VI: SUELO URBANO
 CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
 ARTÍCULO 6.1.1.- DESARROLLO
 ARTÍCULO 6.1.2.- CONDICIÓN DEL SOLAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN
 ARTÍCULO 6.1.3.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES
 ARTÍCULO 6.1.5.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 ARTÍCULO 6.1.6.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ARTÍCULO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 CAPÍTULO 2 - ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO
 ARTÍCULO 6.2.1.- BLOQUE LINEAL ENTRE MEDIANERAS. ORDENANZA SU-1
 ARTÍCULO 6.2.2.- CALLEJERO CERRADO. ORDENANZA SU-2
 ARTÍCULO 6.2.3.- CALLEJERO TRADICIONAL. ORDENANZA SU-3
 ARTÍCULO 6.2.4.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ORDENANZA SU-4
 ARTÍCULO 6.2.5.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO. ORDENANZA SU-5
 TÍTULO VII - SUELO DE NÚCLEO RURAL
 CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL
 ARTÍCULO 7.1.1.- GENERALIDADES
 ARTÍCULO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIONES
 ARTÍCULO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUMBE Y DEMOLICIÓN
 ARTÍCULO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SUELO DE NÚCLEO RURAL
 ARTÍCULO 7.1.5.- ACTUACIONES INCOMPATIBLES
 ARTÍCULO 7.1.6.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 ARTÍCULO 7.1.7.- CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIONES
 CAPÍTULO 2 - NORMAS REGULADORAS DEL NÚCLEO RURAL
 ARTÍCULO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIGEN TRADICIONAL O HISTÓRICO. ORDENANZA NRH
 ARTÍCULO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC
 CAPÍTULO 3 - PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL
 ARTÍCULO 7.3.1.- DETERMINACIONES QUE DEBEN CONTENER LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN Y AVANCE DEL MEDIO RURAL
 TÍTULO VIII - SUELO RÚSTICO
 CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES
 ARTÍCULO 8.1.1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO
 ARTÍCULO 8.1.2.- DERECHOS Y DEBERES EN EL SUELO RÚSTICO



ARTÍCULO 8.1.3.- USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES. PROCESAMIENTO

ARTÍCULO 8.1.4.- LIMITACIONES DE APERTURA DE CAMINOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

ARTÍCULO 8.1.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 8.1.6.- DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS

ARTÍCULO 8.1.7.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

CAPÍTULO 2 - CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 8.2.1.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL O DE MONTE

ARTÍCULO 8.2.2.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

ARTÍCULO 8.2.3.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIO NATURAL

ARTÍCULO 8.2.4.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 8.2.5.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE LAS AGUAS

ARTÍCULO 8.2.6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

TÍTULO IX - SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 9.1.1.- DEFINICIÓN

ARTÍCULO 9.1.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 9.1.4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARTICULARES QUE DEBEN CUMPLIR LOS SECTORES

CAPÍTULO 2 - SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTÍCULO 9.2.1.- DEFINICIÓN

ARTÍCULO 9.2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTÍCULO 9.2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN

TÍTULO X - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

HISTÓRICO-ARTÍSTICO

ARTÍCULO 10.1.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

DISPOSICIÓN ADICIONAL

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 - CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1.1.- OBJETO Y NATURALEZA

El presente Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto la ordenación urbanística de todo el territorio del Ayuntamiento de Cortegada.

El contenido del presente Plan general es el previsto en la legislación urbanística básica autonómica y del Estado:

- Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, modificada por la Ley 2/2010, de 25 de marzo, de Medidas Urgentes de Modificación de la Ley 9/2002.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Ley 15/2010, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

ARTÍCULO 1.1.2.- ÁMBITO

Su ámbito comprende la totalidad de los terrenos del término municipal de Cortegada, en la provincia de Ourense.

ARTÍCULO 1.1.3.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. - Vigencia:

Tras la entrada en vigor, la vigencia de este Plan general será indefinida hasta su revisión o modificación, en su caso.

2. - Revisión:

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo, motivadas por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias especiales, de carácter demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá determinar el relevo del instrumento de planeamiento existente y se observarán las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

El acuerdo de revisión del Plan general será adoptado por la Corporación, que valorará los supuestos citados, en razón de los distintos condicionantes políticos, económicos y sociales que puedan incidir en su defecto de adaptación.

Cuando las circunstancias lo exijan, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá ordenar la revisión del plan, previa audiencia de la entidad local.

El presente Plan general deberá revisarse en los siguientes casos:

- Necesidad de adaptación a uno nuevo marco legal.
- Cambio de circunstancias económicas, de población, sociales, que impliquen nuevas necesidades de la comunidad.
- Cuando transcurra un plazo de 12 años desde su aprobación.
- Cuando la capacidad potencial de viviendas llegue a agotarse más de un 80%.

3. - Modificaciones:

Se considerarán modificaciones, aquellas alteraciones producidas en las determinaciones del Plan general que no se incluyan dentro de las que se determinan como revisión, en los términos expresados en los artículos 93, 94 y 95 de la Ley 9/2002.

ARTÍCULO 1.1.4.- EFECTOS

Este Plan general será inmediatamente ejecutivo tras su entrada en vigor, según lo previsto en el artículo 97 de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Producirá, además, los efectos expuestos en el capítulo III, título II, de la Ley 9/2002. Es, por tanto, público y de obligado cumplimiento.

ARTÍCULO 1.1.5. - COMPETENCIA

Es competencia del Ayuntamiento de Cortegada el planteamiento de este Plan general.

Le corresponde al consejero competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la aprobación definitiva de este Plan general.

Una vez aprobado el plan, el ayuntamiento velará por su cumplimiento, siendo responsable de su desarrollo y gestión.

Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

ARTÍCULO 1.1.6. - DOCUMENTACIÓN Y SU INCIDENCIA EN EL PLAN

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los documentos integrantes de éste tienen el contenido y el alcance que se detalla a continuación.

1. - Memoria:

Contiene y justifica los estudios llevados a efecto, de adoptar la ordenación propuesta.

Será de carácter general y en caso de duda o contradicción se atenderá a lo dispuesto en las normas urbanísticas y planos de ordenación a los que completa.

2. - Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional:

Tiene el alcance y contenido definidos en el artículo 61 de la Ley 9/2002. Es un documento de información y diagnóstico que permite abordar la propuesta del sistema de núcleos y las medidas de protección y ordenación del medio rural.

3. - Planos de información:

Donde se reflejará el estado del municipio en sus condicionantes físicos, urbanísticos y de servicios, usos e infraestructuras, y que constituyen el punto de partida. Su eficacia se redu-



ce a la pura reproducción de la situación existente previa a la redacción del plan.

4. - Planos de ordenación:

Los planos, dependiendo de su escala, se referirán a las siguientes determinaciones:

- Estructura general y orgánica del territorio.
- Clasificación y calificación del suelo.
- Ámbitos de desarrollo y gestión.
- Áreas de protección especial.
- Limitaciones a la propiedad. Afecciones.
- Fijación de reservas para dotaciones.

5. - Normas urbanísticas:

Donde se expresan las determinaciones generales y específicas para las distintas clasificaciones del suelo.

Establecerán las condiciones que regirán todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento, gestión, ejecución o implantación de actividades y usos.

Es por lo tanto, el documento que delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Este documento y los planos de ordenación, prevalecerán sobre el resto de los documentos.

6. - Catálogo de elementos y bienes para proteger:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 9/2002, es el documento que incluye todos aquellos elementos que por su interés ecológico, medioambiental, paisajístico, histórico, etnográfico, cultural o con potencialidad productiva relevante, deben ser objeto de especial protección.

7.- Estrategia de actuación y estudio económico:

Donde se establecen los plazos y condicionantes técnicos y temporales para la realización de las actuaciones previstas en el plan y donde se evalúan los costes de las actuaciones previstas por el plan a desarrollar por la Administración, justificando las previsiones en los casos que éstas sean realizadas con recursos municipales.

8.- Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental:

Con el alcance y contenido establecidos en el artículo 61 de la Ley 9/2002, en consonancia con la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ARTÍCULO 1.2.1. - RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD

Las facultades del derecho de la propiedad se ejercerán en el marco de la legislación básica del Estado y de su función social, dentro de los límites y con el cumplimiento del deber establecidos en la legislación autonómica o, en virtud de ésta, por el presente Plan general en función de la clasificación urbanística de las fincas.

La ordenación urbanística establecida por el presente Plan general en cuanto a la clasificación del suelo y niveles de uso e intensidad, no dará derecho a indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad.

Los afectados tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas que el plan establezca, según lo previsto en la legislación urbanística.

ARTÍCULO 1.2.2. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo ordenado por el presente Plan general se clasifica en urbano, de núcleo rural, rústico, y urbanizable, conforme a la legislación urbanística autonómica y básica del Estado.

Los planos de ordenación reflejan gráficamente esta clasificación del suelo.

El suelo urbano tendrá la condición de consolidado y no consolidado.

En el suelo rústico, se establece el régimen de especial protección en las variantes definidas en la Ley 9/2002.

El suelo urbanizable se contempla en las modalidades de delimitado y no delimitado.

ARTÍCULO 1.2.3. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

Atendiendo al uso y función que desempeña el suelo, se distingue entre zonas y sistemas (generales o locales).

Las zonas constituyen áreas sometidas a un régimen uniforme, bien mediante la ordenanza que los diferencia, o bien mediante áreas de reparto. De forma que los particulares puedan ejercer sus derechos una vez resueltas las operaciones de cesión y distribución, en su caso.

Los sistemas son aquellas áreas de suelo donde el interés general y colectivo trasciende del interés particular. Serán regulados en el siguiente título II de esta normativa.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ARTÍCULO 1.3.1.- PROCESOS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

Todo proceso de desarrollo urbanístico, conforme al régimen de deber aplicable en virtud de la clase de suelo de la cual se trate, lleva implícito todas o algunas de las fases o etapas en su desarrollo:

a) Fase de planeamiento:

- Sin planeamiento.
- Con plan aprobado y vigente

b) Fase de gestión:

- Con unidad o polígono de gestión delimitado.
- Con equidistribución aprobada y vigente.

c) Fase de urbanización:

- Con proyecto de urbanización aprobado y vigente.
- Con obra ejecutada y recibida por el ayuntamiento.

d) Fase de edificación:

- Con proyecto de edificación y licencia otorgada.
- Con construcción de edificación rematada y certificado final de obras.

e) Fase de ocupación y uso:

- Con licencia de primera ocupación / apertura

ARTÍCULO 1.3.2.- DERECHOS Y DEBERES. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Según lo recogido en la legislación urbanística, y derivado del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, se establecen derechos y deberes de los propietarios del suelo. Estos podrán hacer uso del aprovechamiento urbanístico que el plan les atribuye, siempre y cuando las intervenciones que se realicen sobre el territorio se ajusten a sus determinaciones.

En los títulos siguientes de este Plan general, se establecen de manera pormenorizada los derechos y deberes, atendiendo a la clasificación urbanística del suelo.

El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios y de urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o, en su caso, de la unidad reparcelable, excepto que se fijen otros plazos más exigentes en los convenios firmados con los particulares o la Administración pública, en cuyo caso deberán cumplirse.

Se considera cumplido el deber de cesión y distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva de la equidistribución o, en su caso, de la unidad reparcelable.

Se considera cumplido el deber de urbanización, con la recepción por el ayuntamiento de las obras previstas en los correspondientes proyectos.



ARTÍCULO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO

1.- GENERALIDADES

El presente Plan general será desarrollado mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus determinaciones conforme a las previsiones del plan y de acuerdo de los artículos 62 y siguientes de la Ley 9/2002.

Todas las figuras de planeamiento que, por su incidencia sobre el territorio puedan implicar riesgo de destrucción o deterioro del patrimonio deberán ser informadas por la Consellería de Cultura y Turismo, a efectos del cumplimiento del artículo 32 de la Ley 8/95, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia.

2.- PLANES PARCIALES Y PLANES DE SECTORIZACIÓN

Tendrán por objeto la ordenación detallada, así como la regulación de la urbanización y edificación de los sectores de suelo urbanizable previstos por el Plan general.

Se formularán teniendo en cuenta las determinaciones expresadas en los artículos 64 y 66 de la Ley 9/2002, así como las determinaciones y condiciones particulares fijadas por el plan para el suelo urbanizable.

3.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Tienen por objeto establecer las medidas específicas tendentes a salvaguardar y proteger los valores y potencialidades de interés, así como su regeneración y recuperación en el caso que éstos hubieran sido alterados o desvirtuados.

Contendrán las determinaciones expresadas en el artículo 69 de la Ley 9/2002.

4.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Tienen por finalidad la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano no consolidado donde se hacen necesarias operaciones de reordenación y reforma interior encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad, creación de dotaciones y servicios y avance urbano en general.

5.- PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES

Tienen por objeto la ordenación de las infraestructuras y dotaciones previstas por el Plan general y que fueron calificadas como sistema general por considerarse de carácter básico y fundamental.

Contendrán las determinaciones generales expresadas en el artículo 71 de la Ley 9/2002, así como respetarán las condiciones particulares definidas en el presente plan mediante las correspondientes normas de aplicación.

6.- PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

Su finalidad es la de completar la ordenación detallada de los núcleos rurales que el presente PGOM le difiriese o en atención a una eventual complejidad sobrevenida cuando se cumplan una serie de indicadores que el presente plan determina.

Se redactarán con el contenido y determinaciones expresados en el artículo 72 de la Ley 9/2002, así como las condiciones particulares establecidas por el Plan general.

En el título VII de la normativa se exponen los indicadores que hacen necesario el planteamiento de un plan especial de ordenación de núcleo rural.

7.- ESTUDIOS DE DETALLE

En el desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para callejeros o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- Completar y reajustar las alineaciones y rasantes.
- Ordenar los volúmenes edificables.
- Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.

Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- Alterar el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- Parcelar el suelo.
- Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- Establecer nuevos usos y ordenanzas.

Los estudios de detalle podrán ser redactados de oficio por el ayuntamiento, así como por los particulares afectados.

Su planteamiento será obligatorio cuando se exprese su remisión en las correspondientes fichas de áreas de planeamiento remitidas del Plan general.

CAPÍTULO 4 - GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ARTÍCULO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO TIPO

El presente Plan general establece las áreas de reparto para posibilitar la distribución equitativa de cargas y beneficios. Constituyen ámbitos territoriales definidos donde los propietarios y la Administración local se reparten un porcentaje de los aprovechamiento lucrativos.

El aprovechamiento tipo de una área de reparto, es la intensidad de usos lucrativos ponderados respecto de la dominante para esa área de reparto. Se obtiene del cociente entre la suma de los aprovechamiento reales lucrativos ponderados referida a la superficie del área de reparto.

Su cálculo se realizará en función de la clasificación del suelo, según las determinaciones de los artículos 113 y 114 de la Ley 9/2002.

ARTÍCULO 1.4.2.- POLÍGONOS

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado, cada área de reparto podrá dividirse en polígonos de gestión. A no ser que los polígonos queden expresamente delimitados en los planos de ordenación del presente PGOM, serán los correspondientes instrumentos de ordenación detallada los que delimiten de manera fundamentada.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 9/2002.

ARTÍCULO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Los polígonos se desarrollarán preferentemente por los sistemas de actuación indirectos. El sistema de expropiación se aplicará cuando se observe complejidad y falta de operatividad en otros sistemas o exista urgencia.

La modificación del sistema de actuación propuesto, en cada caso, por este Plan general, se atenderá a lo previsto en la legislación urbanística.

Los planes parciales, planes de sectorización y planes especiales de reforma interior establecerán el sistema de actuación teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa para desarrollar, las características de la entidad promotora y demás circunstancias que concurran.

ARTÍCULO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN

Se entiende por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad reparcelable para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente las cargas y beneficios de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en



zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas, y en esas mismas zonas, el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

La reparcelación y, por lo tanto, la distribución justa de las cargas y beneficios de la ordenación, será necesaria cuando en los polígonos se asigne desigualmente a las fincas afectadas la superficie edificable.

El proyecto de reparcelación será formulado de oficio, por el ayuntamiento, o por propietarios que representen, al menos, el 25% de la superficie del polígono o unidad reparcelable.

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los criterios establecidos en la Ley 9/2002, para su planteamiento. Siempre que sea posible se aplicará la reparcelación voluntaria.

ARTÍCULO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS

La normalización de fincas se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de las cargas y beneficios de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del plan.

Podrá formularse en cualquier momento, de oficio por el ayuntamiento, o a instancia de los propietarios afectados.

Se considera que una finca es normalizable y, por lo tanto, necesita de una reparcelación con terceras parcelas, cuando concurra alguno de los supuestos siguientes:

a) Cuando sus lindes no sean rectos o su ángulo con la alineación sea menor que 80°, excepto en los casos que por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible su regularización.

b) Cuando, tras informe técnico y jurídico municipal, se considere innecesaria una servidumbre de paso debido a la nueva ordenación surgida por el presente Plan general.

La supresión de una servidumbre podrá dar lugar a una nueva configuración parcelaria ajustada al planeamiento.

c) Cuando una parcela se encuentre situada en el interior de una manzana, sin contacto con la vía pública y, por lo tanto, sin posibilidad de beneficiarse del derecho a edificar.

En este caso entrarán en la reparcelación todas aquellas parcelas que linden con la parcela afectada, siempre y cuando no se encuentren edificadas.

d) Cuando en los planos de ordenación así se establezca.

ARTÍCULO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES

Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas locales se obtendrán por los mecanismos de adquisición recogidos en los artículos 166 y 167 de la Ley 9/2002.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta los condicionantes creados por el propio plan por el hecho de incluir estos terrenos en áreas de reparto de cargas y beneficios, así como de ser objeto de convenios urbanísticos entre el ayuntamiento y los titulares.

CAPÍTULO 5 - INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 1.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 194 de la Ley 9/2002, y el artículo 10 de la legislación de disciplina urbanística, ya sean promovidos por particulares o por organismos públicos oficiales o entidades de derecho público, salvo en los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

ARTÍCULO 1.5.2.- SOLICITUD DE LICENCIA

Toda licencia deberá ser solicitada al ayuntamiento mediante escrito o instancia.

ARTÍCULO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENCIAS. PLAZOS. CONTENIDO

La competencia para otorgar las licencias le corresponderá al ayuntamiento según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local sin perjuicio de otras autorizaciones previas conforme a la legislación urbanística o sectorial. Será preceptivo para el otorgamiento de la licencia, informe técnico y jurídico que justifique la adecuación a este Plan general.

La petición de licencia se resolverá en el plazo máximo de tres meses, contados a partir de la presentación en el Registro del ayuntamiento. Se entenderá otorgada por acto presunto si, transcurrido este plazo, no se obtiene comunicado por parte del ayuntamiento.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, debiendo constar el informe técnico, en su caso, de aquellas determinaciones que no se ajustan a la legalidad urbanística. Los defectos podrán ser arreglados siguiendo el procedimiento establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio positivo o acto presunto, licencias en contra de la legislación o del presente Plan general.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia, se entenderán incluidas las condiciones de uso, tipología, edificabilidad, estéticas o de otra naturaleza, previstas en el presente Plan general.

- Plazos de caducidad de licencia:

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

El plazo límite para comenzar las obras será de 6 meses.

El plazo límite para ejecutar las obras será de:

- 3 años en obras mayores,
- 18 meses en obras menores.

Una vez comenzadas las obras, no se podrán interrumpir por un tiempo superior a 6 meses.

De producirse la caducidad de la licencia por alguno de los motivos anteriormente expuestos, las obras no podrán iniciarse ni proseguir si no se solicita y se obtiene nueva licencia ajustada a la ordenación del presente Plan general.

Excepcionalmente, y por motivos debidamente justificados derivados de causa mayor (meteorológicos, acciones de terceros, etc.), el ayuntamiento podrá conceder ampliación de plazos sin que se perjudiquen derechos de terceros.

- Ampliación de plazos:

Podrá solicitarse una única ampliación de plazo para comenzar las obras, ejecutar las obras y para interrumpir las obras. En ningún caso el tiempo de prórroga sobrepasará de la mitad del tiempo de plazo otorgado.

No podrá solicitarse una ampliación de plazo si no transcurrió, al menos, la mitad del plazo inicialmente otorgado.

La concesión de una ampliación del plazo para comenzar las obras no implica la ampliación del plazo para el remate de aquellas.

Sólo podrá solicitarse y otorgarse prórroga para el final de las obras si está realizada la cubierta del edificio.

ARTÍCULO 1.5.4.- TIPOS DE LICENCIAS

En consonancia con la relación de actos sujetos a licencia definidos en la legislación de disciplina urbanística, se establecen los siguientes tipos de licencias:

- 1) Licencia de parcelación.
- 2) Licencia de tala de árboles.
- 3) Licencia de modificación de uso.
- 4) Licencia de actividad.



5) Licencia de primera ocupación.

6) Licencia de obras, que en función de su importancia se agrupan en dos tipos:

a) Licencias de obra mayor:

Comprende los movimientos de tierra que requieran maquinaria pesada, demoliciones, obras de nueva planta, reformas y ampliaciones que afecten a la estructura, fachada y cubierta.

Aquellas que se realicen sobre bienes catalogados.

En general todas aquellas que requieran un estudio o cálculo pormenorizado a desarrollar por un técnico competente, con el objetivo de adecuarse o cumplir la legislación vigente sobre las edificaciones o instalaciones, o bien la normativa urbanística aplicable.

b) Licencias de obra menor:

Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de todas las clases.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

ARTÍCULO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

Los proyectos técnicos que acompañen a la solicitud de licencia serán suscritos por facultativo competente, y contendrán como mínimo: memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto.

- MEMORIA:

En la que se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará su solución siempre con referencia al presente Plan general o las del plan que desarrolle.

- PLANOS:

En los que el plano de situación se hará sobre copias de la cartografía de este Plan general. Los planos de emplazamiento serán como mínimo a escala 1/500 y se referirán a elementos urbanos, parcelación y ordenación existente.

Los planos de edificación se harán como mínimo a escala 1/100 en los que se presentarán las plantas, los alzados y secciones necesarias para definir la obra proyectada.

Cuando se trate de un proyecto que acompañe a la solicitud de obra mayor, deberá presentar el proyecto completo que contendrá, al menos, las partes definidas en el primer párrafo.

En obras menores, el proyecto podrá reducirse a una memoria presupuestada donde se describa la actuación para realizar y su valoración.

Se acompañará un croquis que defina gráficamente la propuesta. En caso de reformas, se definirá un croquis del estado inicial y otro del estado final.

En general, el grado de desarrollo de los documentos irá en consonancia con la importancia de la obra para realizar.

Las solicitudes de licencia de actuaciones o usos que afecten a elementos del Catálogo de patrimonio y sus áreas de protección y cautela deberán incluir además, a los efectos del trámite ante la Consellería de Cultura y Turismo, la documentación cartográfica y fotográfica necesaria que permita valorar el impacto que producirán las obras previstas sobre el bien y su entorno.

Asimismo se incluirán los informes técnicos y jurídicos municipales de su adecuación a la legislación y planeamiento urbanístico.

Se hará referencia expresa en la memoria del cumplimiento de la Ley 8/1997, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Galicia.

El técnico municipal podrá requerir la documentación complementaria que a su juicio considere oportuna.

ARTÍCULO 1.5.6.- SOLICITUD DE ALINEACIÓN

En el caso de obra de nueva planta o reconstrucción, y previo derribo de la edificación existente, será condición indispensable la solicitud previa de alineación y rasante que, por otra parte, puede ser presentada por cualquier propietario del solar o terreno dentro del término municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva. La concesión de alineación no implica la licencia de obras.

La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/200, refiriendo sus puntos característicos a los otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada, y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.

La solicitud de alineaciones y rasantes irá acompañada por triplicado de un plano de situación de los terrenos a escala 1/2.000 y un plano a escala 1/200 con todos sus datos y los del entorno más próximo.

ARTÍCULO 1.5.7.- SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIÓN

En el acto de señalización de alineación concurrirán el delegado de la Alcaldía, el aparejador o arquitecto municipal y el dueño del solar o técnico que lo represente.

Para proceder a la señalización de la línea, el solar no presentará ningún obstáculo a tal fin.

El propietario o representante firmará el acta de alineación y el plano donde quede reflejada, en señal de conformidad, debiendo de darse a este una copia autorizada de dichos documentos.

El acta de alineación constará de:

- Línea de edificación.

- Profundidad edificable del solar.

- Norma que le afecte en lo que respeta a la altura máxima y a los usos autorizados.

ARTÍCULO 1.5.8.- OBRAS Y VÍAS PÚBLICAS

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el ayuntamiento de los daños que pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

Si resulta afectado cualquier servicio de carácter general o público, se comunicará de inmediato y por escrito a las empresas concesionarias o entidades administrativas, al objeto de que éstas tomen las medidas oportunas para evitar posibles daños propios o a terceros.

No se permitirán vertidos de escombros a las vías públicas, así como tampoco se permitirá el apoyo de estos en vallados o muros de cierre.

Toda fachada de edificio público o privado, muros medianeros, y paredes contiguas a cielo abierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Será obligatorio para los propietarios de cualquier clase de edificación la conservación en perfecto estado de solidez, con motivo de no comprometer la seguridad pública.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho de denunciar las situaciones donde los edificios estén en mal estado, tanto en general como en lo referente a higiene y ornato, así como los que puedan ocasionar algún daño o ruido.



Cualquier tipo de andamiaje que se pueda necesitar en una obra se levantará bajo la dirección de técnico competente, y estará dotado de la conveniente protección a fin de evitar caída de los materiales o herramientas de trabajo a la calle, así como también se colocarán las señales de precaución que sean convenientes.

Tanto en las obras de construcción como en el manejo de las máquinas que ellas puedan llevar, será de aplicación todo tipo de precaución que establezca la legislación vigente en la materia.

ARTÍCULO 1.5.9.- DERRUMBES

Todo derrumbe de edificación deberá disfrutar de licencia municipal, que se solicitará, acompañada de un proyecto de derrumbe, redactado por un técnico competente, donde se expliquen los pormenores del edificio para derrumbar y adyacentes, así como de la documentación gráfica necesaria para su correcta ejecución.

Las licencias que pretendan derribo o demolición dentro de las áreas de protección de los elementos catalogados precisarán autorización de la Consellería de Cultura y Turismo.

El ayuntamiento será el encargado de fijar hora y plazo para el derrumbe, con el fin de evitar los mayores daños e inconveniencias posibles, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de un vallado que abarque todo el frente que deba de demolerse.

Se prohíbe utilizar explosivos, excepto en casos muy justificados y con autorización expresa. Si al proceder al derrumbe de una obra, la contigua resultara afectada de tal manera que hubiera que proceder a su apeo, el propietario de ésta deberá de solicitar la licencia, con su correspondiente memoria firmada por técnico competente, en la que se especifique el tipo de apeo a realizar, y la documentación gráfica que se necesite para su correcta ejecución. En el caso de negativa por parte de dicho propietario para proceder de esta manera, podrá ser el propio dueño de la casa a demoler, o donde se vayan a ejecutar las obras, el que solicite la licencia, comprometiéndose formalmente al pago de todo gasto ocasionado por dicho apeo. Si las obras afectan a una medianera, se actuará de acuerdo a lo establecido por el Código Civil sobre estas servidumbres.

En cualquier caso, al comenzar un derrumbe o vaciado significativo, el propietario estará obligado a anunciarlo a los propietarios de las fincas vecinas por si procediera adoptar alguna precaución especial.

En casos urgentes, de peligro inmediato, se podrá disponer en el acto, por parte de la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras que se crean convenientes, dando inmediata cuenta de tal procedimiento al ayuntamiento, sin perjuicio de la solicitud de licencia de acuerdo con el artículo 10 y siguientes de legislación de disciplina urbanística.

De la misma manera, y ante dichas circunstancias, será el técnico municipal o quien corresponda, el que actúe de igual manera a fin de garantizar la seguridad pública.

ARTÍCULO 1.5.10.- VALLADO DE OBRAS

Toda obra de nueva planta o derrumbe, y de reforma o conservación que afecte a las fachadas, deberá proveerse de la correspondiente valla de protección, que alcanzará una altura mínima de 2,00 metros, y que estará constituida por materiales que puedan considerarse como de protección y sean de conservación decorosa. La separación máxima se estipula en 2,00 metros medidos desde la alineación oficial, debiendo garantizarse un paso o acera que cumpla las dimensiones y condiciones exigidas por la legislación sectorial de accesibilidad, que podrá invadir temporalmente la calzada durante el tiempo de ejecución de la obra.

Si por causas especiales no se hubiera podido aplicar dicha norma, será el técnico municipal el que fije las características del vallado, pudiendo ordenar la desaparición total de esta en el momento que considere que los trabajos que se realizaban a nivel de la planta baja estén terminados.

Si las obras a ejecutar o las instalaciones que se monten hubieran podido presentar riesgo alguno para los peatones, será exigible la colocación de una cuerda o palenque y que durante las horas de trabajo se coloque a un obrero que avise del peligro.

En las zonas de retranqueo obligatorio, el vallado no podrá salir más allá de la alineación oficial.

El vallado no será obligatorio cuando esté construido el cierre definitivo.

Los vallados se colocarán siempre provisionalmente, es decir, mientras se ejecute la obra, por lo que si en el plazo de 1 mes no se comenzaron dichas obras, se deberá derrumbar dicho vallado y dejar libre la acera para los peatones. El mismo plazo se aplicará cuando se paralice una obra.

ARTÍCULO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico. Asimismo, los propietarios de las viviendas estarán obligados a mantenerlas en las condiciones de habitabilidad e higiénico-sanitarias, establecidas por la legislación.

El ayuntamiento velará por el cumplimiento del deber de conservación y utilizará, en su caso, los instrumentos que otorga la ley para llevarlo a efecto.

Cuando se produzca el derrumbe de cualquier edificación y no se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cierre del solar, situándolo en la alineación oficial.

En los bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo de Patrimonio de este Plan general, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en el artículo 25 de la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia.

ARTÍCULO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUINAS

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo hubiera impedido.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

- Cuando se requiera la realización de obras que no hubieran podido ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si hubiera existido urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respeto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes.

En los bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo de Patrimonio de este Plan general, se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 13/1985, de 25 de junio, del



Patrimonio Histórico Español y el artículo 41 de la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia.

ARTÍCULO 1.5.13.- PARCELACIONES

Se considera parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes o porciones, el fin de su urbanización o edificación, ya sea de forma simultánea o sucesiva.

Se cumplirán las determinaciones y régimen de parcelaciones establecido en la Ley 9/2002.

Toda parcelación en suelo urbano requiere licencia, que se acompañará de un proyecto de parcelación con los siguientes documentos:

- Plano de situación y parcelario actual en la cartografía oficial.
- Delimitación de las fincas iniciales y finales y a escala mínima de 1/500.
- Certificación de los documentos catastrales y del registro, que identifiquen las fincas iniciales.
- Descripción de vecinos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
- Justificación de adecuación a las ordenanzas.

En las parcelaciones se procurará que las divisiones de fincas se ajusten a las reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación conforme al presente plan, justificándose las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

En las divisiones de fincas, se seguirá la regla de lindes rectos y perpendiculares a las alineaciones oficiales, y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.

Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

En el caso de fincas que son objeto de especial protección incluidas en el Catálogo de Patrimonio, no se permitirán parcelaciones, con el objeto de no desvirtuar la unidad del elemento cultural.

ARTÍCULO 1.5.14.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1.- PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN:

a) Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con ella.

b) Para ser edificada, en el primero de los casos, además de cumplir los requisitos exigidos para merecer la calificación de solar, tendrá que ajustarse a la alineación oficial.

c) Para ser edificada, en el segundo de los casos, además de cumplir los requisitos exigidos para merecer la calificación de solar, deberá de acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación.

2.- EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN:

a) Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con ella.

b) En el primer caso, la edificación, además de estar fuera de alineación, queda en situación de fuera de ordenación genérica, con las limitaciones previstas en el apartado 3. En el segundo caso, se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta hasta la alineación por libre contrato de compraventa para su conversión en suelo privado afecto a la edificación.

c) Si el propietario de la parte que resta es el ayuntamiento, se podrá proceder como se indica en el punto 1.c) anterior.

3.- EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN:

Se considera como tal toda edificación que incumpla alguna de las prescripciones y limitaciones derivadas de la propia ordenación.

En virtud de los motivos por los que un edificio se encuentre fuera de ordenación se realizan las siguientes distinciones:

a) Motivado por constituir una tipología y un uso disconforme o no permitido por la ordenación.

b) Cuando la situación de fuera de ordenación afecta a los sistemas generales o locales de cualquier tipo.

c) Por incumplimiento de una o varias de las siguientes condiciones definidas por la norma zonal de aplicación:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de ocupación.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones estéticas.

d) Motivado por el incumplimiento de cualquier legislación sectorial que le sea de aplicación.

4.- RÉGIMEN APLICABLE A LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:

a) POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Se considera que existe incompatibilidad total con las determinaciones del plan cuando la situación de fuera de ordenación se produce por:

- Tratarse de una tipología edificatoria no prevista en la zona.

- Tratarse de un uso incompatible, según lo dispuesto en la tabla de compatibilidad de usos del anexo a la normativa y según el régimen de autorizaciones de uso previsto para el suelo rústico y de núcleo rural.

- Quedar afectado por un sistema local o general, ya sea de espacios libres, equipamiento, viario, etc. o cualquier otro cuyo destino se oponen a la situación de hecho.

En estos supuestos sólo podrán autorizarse en las construcciones y edificaciones aquellas obras de simple conservación, reparación de elementos dañados e higiene. El ayuntamiento se reserva la posibilidad de proceder a la demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen en el marco de las previsiones del plan o, en su caso, por razones de seguridad.

b) SITUACIONES PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CON EL PLAN.

Son aquellas situaciones de fuera de ordenación que no cuestionan la ejecución del plan o que están en desacuerdo con las determinaciones del plan en aspectos parciales que no trascienden al interés general o público.

Con carácter general, frente a estas situaciones podrán autorizarse obras de avance o reforma y, en cualquiera caso, aquellas cuya finalidad tienda a la adecuación respecto a la ordenación.

Podrán autorizarse aumentos de aprovechamiento o ampliación de volumen en los siguientes supuestos:

- En edificaciones existentes, de carácter tradicional o de singular valor arquitectónico, situadas en suelo rústico, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 9/2002.

- En edificaciones existentes, siempre fuera del suelo rústico, que se encuentren fuera de ordenación por el motivo expuesto en el apartado c) del punto 3 del presente artículo, en los supuestos de falta de adecuación a las condiciones de la parcela, de ocupación y estéticas, se podrá agotar el aprovechamiento y condiciones de volumen permitidos por la correspondiente norma zonal que resulte de aplicación. En ningún caso esta ampliación podrá agravar la situación de fuera de ordenación respecto a la situación inicial.

Cuando el motivo de encontrarse fuera de ordenación hubiere sido el definido en el apartado d) del número anterior, podrán realizarse obras de ampliación siempre y cuando exista informe favorable de la administración competente en la materia sectorial, toda vez que se cumplan plenamente el resto de las condiciones derivadas de la propia ordenación.

Todo elemento del patrimonio incluido en el Catálogo del presente PGOM podrá ser objeto de las actuaciones previstas por su grado de protección, tendentes a la recuperación del



estado original de los elementos protegidos, con independencia del incumplimiento de las condiciones que fija el apartado c) del punto 3.

En todos los casos, cuando se hubiera producido la demolición de un edificio y hubiera sido posible por la ordenación construir otro de nueva planta, éste deberá ajustarse plenamente a todas y cada una de las determinaciones del presente Plan general.

ARTÍCULO 1.5.15.- OBRAS SIN/O QUE NO SE AJUSTEN A LICENCIA

Aquellas obras que no tengan licencia o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en ella, se suspenderán de acuerdo a lo establecido por la legislación de disciplina urbanística en sus correspondientes artículos.

Si las obras fueran legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico se requerirá al interesado para que en el plazo de 3 meses presente la solicitud de la oportuna licencia, manteniéndose la suspensión de las obras en tanto ésta no sea otorgada.

Las obras construidas sin licencia, y que cumplen las condiciones establecidas por este Plan general, podrán legalizarse con la obtención de la licencia correspondiente, sin perjuicio de que el expediente sancionador se hubiera podido tramitar.

Si transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara las obras a las condiciones señaladas en ella o en la orden de ejecución, el alcalde acordará la demolición de las obras a costa del interesado, y procederá a impedir definitivamente los usos a los que dieran lugar. Se procederá de igual modo en el supuesto de que la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

ARTÍCULO 1.5.16.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Al amparo de la legislación urbanística, las infracciones urbanísticas llevarán la imposición de sanciones a los responsables.

Se considera infracción urbanística las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

Las infracciones urbanísticas pueden ser muy graves, graves y leves.

- Son infracciones muy graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos.

b) Las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por la Ley 9/2002, y, en todo caso, las parcelaciones urbanísticas.

c) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

- Son infracciones graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura y número de plantas, superficie y volumen máximo edificables, situación de las edificaciones, distancias mínimas de separación a lindes y otros elementos y ocupación permitida de la superficie de las parcelas o de habitabilidad de las viviendas, cuando no tengan el carácter de muy graves.

b) El incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas por la Ley 9/2002, para el suelo rústico y el suelo de núcleo rural y la realización de actividades sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, cuando ésta sea exigible de acuerdo con esta ley, o incumpliendo sus condiciones.

c) El incumplimiento de la orden de corte de suministro de los servicios de agua, electricidad y otros.

d) El incumplimiento del régimen establecido por la Ley 9/2002, para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones ilegales a las que hace referencia el artículo 210 de la Ley 9/2002.

e) El incumplimiento de los deberes de urbanización y edificación en los plazos establecidos por el plan.

- Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición o de la obligación de la inspección periódica de las edificaciones.

- En los supuestos en los que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de ellas.

TÍTULO II: SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

CAPÍTULO 1 - SISTEMA DE LAS COMUNICACIONES DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 2.1.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA VIARIO

1.- DEFINICIÓN:

Se entiende por sistema viario el conjunto de terrenos e infraestructuras públicas de comunicación, destinadas al transporte y movilidad de personas y vehículos por carreteras, calles y caminos.

Se señalan en los correspondientes planos de ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

2.1.- Sistema general viario:

Comprende el sistema general viario la infraestructura viaria y sus elementos funcionales que tienen carácter básico y estructurante. Está formado por la red viaria supramunicipal y la de titularidad municipal importante, conforme a la relación y clasificación que se exponen a continuación:

a) Vías tipo I - Carreteras autonómicas de la red primaria básica.

O-801

RIBADAVIA (N-120) - LÍMITE PROVINCIA - PONTE BARXAS (FRONTERA CON PORTUGAL)

O-531

XINZO DE LIMIA (N-525) - CORTEGADA (O-801)

b) Vías tipo II - Carreteras autonómicas de la red secundaria.

O-133

PONTE FILGUEIRA - CORTEGADA (O-402)

O-402

OURENSE - CORTEGADA (O-531)

O-193

O-801 - VALONGO - TRADO - O-801

c) Vías tipo III - Carreteras municipales.

Resto de carreteras municipales calificadas de sistema general.

El sistema general viario del territorio de Cortegada se identifica en los correspondientes planos de ordenación de estructura general y orgánica, a escala 1/5.000.

2.2.- Sistema local viario:

Comprende el conjunto de terrenos e infraestructuras que complementan al sistema general viario y que, por su carácter



local, establecen los accesos a edificios y propiedades, forman parte del trazado de caminos rurales. Comprende además la red viaria de carácter urbana no incluida en el sistema general.

3.- CONDICIONES DE USO DEL SISTEMA VIARIO:

a) En el suelo no clasificado como urbano por el presente plan La red viaria y en general toda la zona de influencia estará sujeta a las limitaciones establecidas en la Ley 4/1994, de Carreteras de Galicia, o, en su caso, en lo dispuesto por el organismo competente que ostente la titularidad.

En el anexo III de la presente normativa se exponen un cuadro de limitaciones y servidumbres en la zona de influencia de las carreteras.

El viario en el ámbito de los núcleos rurales históricos, en tanto no sea de sistema general, tendrá una utilización de prioridad peatonal, que tendrá una respuesta en el correspondiente tratamiento de la urbanización.

Las actuaciones en los viarios existentes de estos ámbitos no harán perder su carácter tradicional. En consecuencia, queda prohibido cualquier movimiento de tierra en los costados, tales como zanjas o desmontes, la destrucción de lindes o bancales, de vallados de piedra, así como la tala de árboles a ambas márgenes en una franja paralela de 2,00 metros de anchura.

b) En el suelo urbano.

Conforme a la legislación de carreteras y previo informe del organismo titular, el sistema viario estará definido en el suelo urbano mediante las alineaciones establecidas en el presente Plan general.

En el suelo urbano, el sistema viario estará compuesto por las siguientes partes:

- Zona de tránsito rodado motorizado.
- Zona de tránsito peatonal o aceras.
- Rotondas, separadores, medianeras u otros elementos de organización del tránsito rodado.
- Aparcamiento de vehículos, ya sean en bandas anexas a la zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas ajardinadas que diferencian las zonas anteriores.

En las zonas descritas no podrán autorizarse obras o instalaciones que no estén directamente vinculadas o que no presten servicio a la red viaria, como puedan ser las instalaciones de señalización, organización del tráfico, iluminación, etc.

En la zona de tránsito peatonal y en las bandas ajardinadas podrán además incluirse los elementos de mobiliario urbano al servicio del peatón, así como la plantación de arbolado. Con carácter puntual, podrá autorizarse la instalación de casetas o quioscos. La colocación de estos elementos seguirá criterios tendentes a facilitar el tráfico peatonal y, en cualquiera caso, deberá cumplir los criterios de accesibilidad expuestos en la legislación sectorial en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Bajo rasante de todas las partes anteriormente descritas, se autorizarán las obras de instalaciones y redes de servicios urbanos, así como la construcción de aparcamientos de titularidad pública.

Para que una calle pueda tener zona de tránsito rodado motorizado, deberá tener un ancho mínimo de 6,00 metros. Las calles con un ancho menor serán de tránsito peatonal o bien de tránsito rodado motorizado de carácter restringido, en este caso, deberá advertirse esta condición mediante la señalización adecuada.

En los planes de ordenación se planean mediante esquemas de sección viaria, las distintas distribuciones interiores del sistema viario para el suelo urbano y urbanizable. Cuando para un determinado ancho de calle existan variantes, se procederá

mediante proyecto de urbanización y en función del criterio de diseño adoptado a la elección de un modelo concreto.

CAPÍTULO 2 - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ESPACIOS PEATONALES

ARTÍCULO 2.2.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ESPACIOS PEATONALES

1.- DEFINICIÓN:

Comprende el conjunto de espacios destinados a garantizar el ocio de la población, mejorar las condiciones ambientales, así como proteger las áreas naturales que lo requieran.

Las zonas verdes y espacios libres, así como los campos de fiesta y las áreas recreativas se señalan en los planos de ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

a) Sistema general de espacios libres, constituido por los parques públicos, zonas verdes y áreas recreativas al servicio general de la población.

b) Sistema local de espacios libres, constituido por jardines y plazas públicas al servicio de una zona o sector de las áreas urbanas y rurales.

3.- CONDICIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

a) Con carácter general, en estas zonas no se permitirá ningún tipo de edificación permanente.

Como excepción, previo acuerdo municipal, podrá autorizarse la instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, pérgolas, aseos).

Podrán autorizarse asimismo la colocación de casetas, quioscos o bares-terrazas, siempre desmontables para fines propios de los usos convencionales de estas zonas, así como el mobiliario necesario (banco, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.).

b) La ocupación máxima, considerando todos los elementos permanentes, no podrá superar el 5% de la superficie total de la zona en la que se sitúen.

La ocupación máxima, considerando los elementos permanentes y los desmontables, no podrá superar el 15% de la superficie total de la zona.

c) Los cierres cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,50 metros con materiales opacos, pudiendo superar esta altura con elementos diáfanos o elementos vegetales. Los vallados de origen tradicional serán conservados.

d) Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas de alumbrado público, red de alcantarillado y abastecimiento de aguas necesarios para su funcionamiento y conservación.

Los proyectos de urbanización de este tipo de espacios darán cumplimiento del código de accesibilidad expuesto en la legislación de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

e) Se exceptúan de estos requisitos de urbanización los campos de fiesta situados en el medio rural, así como las áreas recreativas, estas últimas por contar con dotaciones específicas para este tipo de espacios.

f) A las áreas calificadas como sistema de espacio libre que tengan la clasificación de suelo rústico de especial protección no se les exigirá el mencionado estándar de urbanización. Las actuaciones en estas zonas respetarán el medio natural, limitándose a la apertura o acondicionamiento de senderos peatonales y dotación básica de mobiliario (banco, papeleras, señalización,...), realizados con materiales de origen natural como la piedra y la madera.



g) En los espacios libres que estén recogidos en el Catálogo de Patrimonio, así como en sus áreas de protección, no se permitirá construcción alguna, excepto que lo autorice el órgano competente en materia de patrimonio cultural. Asimismo, este órgano autorizará las obras de urbanización que se lleven a cabo en estos ámbitos, y que deben estar sujetas a criterios de conservación y recuperación de sus calidades ambientales originales.

CAPÍTULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 2.3.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende el conjunto de terrenos, edificaciones e instalaciones al servicio directo de la población.

Los equipamientos y dotaciones se señalan en los planos de ordenación a diferentes escalas.

2.- CLASIFICACIÓN:

a) Sistema general de equipamientos

Constituido por los terrenos, edificios e instalaciones destinadas a usos públicos colectivos que, por su dimensión o función, trascienden a todo el municipio. Los equipamientos del sistema general se relacionan en la memoria del presente Plan general.

b) Sistema local de equipamientos

Constituido por los terrenos, edificios e instalaciones destinados a usos colectivos, al servicio de un ámbito concreto (núcleo o zona) de la población.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO

Además de las condiciones que le fueran de aplicación por la legislación específica vigente, deberán cumplir las siguientes:

a) Las construcciones, instalaciones y edificios destinados a equipamiento, ya sean de titularidad pública o privada, deberán integrarse y adaptarse al contexto urbano del emplazamiento.

Con carácter general se planearán edificios de tipología exenta o aislada, con los siguientes parámetros:

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).
- Ocupación máxima: 50% de la parcela edificable.
- Retranqueo y separación a vecinos: 5 metros.
- Reserva de plazas de aparcamiento: las establecidas en el título IV en función del uso de que se trate.

Los espacios vacantes de edificación se destinarán a resolver las necesidades de aparcamiento, de acceso viario y, en general, a espacios ajardinados o peatonales.

b) A los equipamientos clasificados como suelo urbano se les aplicarán las ordenanzas específicas del suelo urbano, cuando así se indique o se represente en los correspondientes planos de ordenación.

c) Los equipamientos para implantar en terrenos clasificados como suelo de núcleo rural deberán cumplir las condiciones generales y particulares que, para esta clase de suelo, se exponen en el título VII de la normativa, sin perjuicio del cumplimiento simultáneo de las condiciones generales definidas en el apartado a).

Cuando las condiciones de uso y funcionalidad de una determinada edificación exija el planeamiento de un volumen proporcionado y fuera de escala en relación a la volumetría de las construcciones del asentamiento, este deberá descomponerse en varios volúmenes con el fin de procurar una mayor integración.

d) Los equipamientos a situar en suelo rústico tendrán el carácter de edificación aislada propia del suelo rústico.

Se cumplirán las condiciones de uso, tipología, parcela, ocupación y volumen en función de la categoría de suelo rústico de que se trate, definidas en el título VIII de la presente normativa.

Asimismo, se tendrá especial observancia en que estos edificios se integren en el entorno circundante mediante propuestas volumétricas y materiales, según se desprende del artículo 104 de la Ley 9/2002.

e) Usos: serán los correspondientes al equipamiento de que se trate. Se admite, el cambio del uso asignado por el presente plan, siempre que el nuevo uso mantenga el carácter público de éstos y se haga según el procedimiento descrito en el artículo 47.4 de la Ley 9/2002.

f) En todos los equipamientos se permitirá, además del uso principal, aquellos otros directamente vinculados con la actividad de que se trate, como vivienda para guardia, oficinas vinculadas a la actividad, etc., así como los aparcamientos para cubrir la demanda en función del equipamiento creado.

g) La intervención administrativa de la Xunta (Consellería de Sanidad) en todo lo que hace referencia a la aprobación de proyectos para nuevos cementerios y la realización de obras en los existentes, se hará de acuerdo con el Decreto 134/1998, de 23 de abril, sobre Policía Sanitaria Mortuoria.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 47 del Decreto 134/1998, sobre Policía Sanitaria Mortuoria en cuanto a la zona de protección.

h) No se permitirá la construcción de nuevos cementerios en las áreas de respeto de un elemento del patrimonio.

CAPÍTULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ARTÍCULO 2.4.1.- REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Comprende las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, eólicas, de electricidad, telecomunicaciones etc., así como las instalaciones y edificaciones vinculadas a dichos servicios, y sus zonas de reserva y protección.

2.- USOS PERMITIDOS:

a) Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicios de que se trate, por lo que se refiere al uso de vivienda, se admitirá excepcionalmente y sólo con destino a vivienda del guardia de la instalación.

b) Los espacios libres de edificación que constituyan el entorno de estos servicios se considerarán como espacios libres ajardinados o de aparcamiento dentro de la parcela.

c) Las construcciones, instalaciones y en general el uso del suelo afectado por los elementos que comprende el sistema general de infraestructuras de servicios deberán ajustarse a las determinaciones de las diferentes normativas que les sean de aplicación.

d) Cuando las construcciones, instalaciones y en general el uso del suelo afectado por los elementos que comprende el sistema general de infraestructuras de servicio afecten a elementos catalogados o a sus zonas de protección, se requerirá la autorización preceptiva y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural.

3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

Expresadas en el título V de la presente normativa.

TÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 3.1.1.- DEFINICIONES

A efectos de este Plan general, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 3.1.2.- ALINEACIONES

1.- ALINEACIONES ACTUALES:

Son los linderos de las parcelas con los espacios públicos.

2.- ALINEACIONES OFICIALES:

Son las definidas en el presente Plan general y adquieren carácter oficial con la aprobación definitiva de éste. Las aline-



aciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación, en la normativa, o bien en ambos a la vez.

Estas alineaciones pueden ser:

a) Alineaciones exteriores: son las que el Plan general o cualquier plan o proyecto que las desarrolle, fija el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos.

b) Alineaciones interiores: son las que el Plan general establece al interior de las parcelas para delimitar el patio interior de la manzana o los espacios libres personales, y deslindar las partes de éstas que son edificables. En los planos de ordenación se reconocen como líneas de fondo y retranqueo.

ARTÍCULO 3.1.3.- RASANTES

1.- RASANTES ACTUALES:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, actualmente existentes.

2.- RASANTES OFICIALES:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas y calles, definidos en el presente plan, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

ARTÍCULO 3.1.4.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Es aquella línea que la futura edificación no puede superar, salvo con los salientes cuando estos estén permitidos. La línea de edificación puede ser:

a) Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación que dé frente a espacios libres públicos o a los libres privados que limiten con estos y procedan de un retranqueo mínimo obligatorio.

b) Interior: cuando se refiere a la fachada contraria a la anterior. La línea de edificación interior (fondo) se medirá respecto a la línea de edificación exterior.

ARTÍCULO 3.1.5.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- RESPETO A LA ALINEACIÓN:

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la línea de edificación y la alineación oficial, cuando ambas no coinciden.

2.- RESPETO A LOS LINDEROS:

Son los anchos de las franjas de terreno comprendidos entre el edificio y los correspondientes lindes de parcela. Estos pueden ser.

a) Laterales: si se refieren a los lindes laterales de la parcela.

b) Posterior: si se refiere al linde posterior de la parcela.

ARTÍCULO 3.1.6.- PARCELA BRUTA Y PARCELA NETA O EDIFICABLE

1.- PARCELA BRUTA.

Es la parcela catastral o, en su caso, registral, pero cuyas medidas y superficie corresponden con el levantamiento realizado "in situ" por técnico competente.

2.- PARCELA NETA O EDIFICABLE

Es parte de la parcela limitada por la alineación exterior, los linderos con otras parcelas y, en cualquier caso, por las líneas delimitadoras con otras clases de suelo, otros ámbitos de norma zonal, polígonos, etc.

Cuando no exista alineación exterior grafiada en la planimetría, se tomará la línea de cierre exigida.

A los efectos de cumplir la exigencia de parcela mínima se tomará la superficie de parcela neta, a no ser que en las correspondientes ordenanzas se hubiera establecido otra cosa.

ARTÍCULO 3.1.7.- SOLAR

1.- Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que, en todo caso, cuente con acceso por vía pública pavimentada y

servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.

Si hubiera existido planeamiento, además de lo anterior deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por éste.

2.- Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable podrán conseguir la condición de solar después de ser ejecutadas, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes, y en su caso, para la ampliación o refuerzo de éstos.

ARTÍCULO 3.1.8.- EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece de tres formas posibles:

- En términos absolutos; metros cuadrados edificables referidos a una parcela, una zona o ámbito determinado.

- Mediante coeficiente; metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

- Mediante la configuración geométrica regulada por otros parámetros urbanísticos.

ARTÍCULO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea.

ARTÍCULO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Para la determinación de la superficie edificable total deberán computarse todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a almacenes de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, el aparcamiento o las instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

ARTÍCULO 3.1.11.- MANZANA

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas unas a otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado exteriormente por espacios libres públicos o, en su caso, por el límite de clasificación del suelo.

ARTÍCULO 3.1.12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

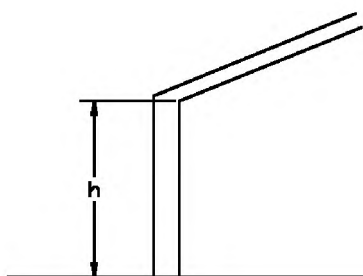
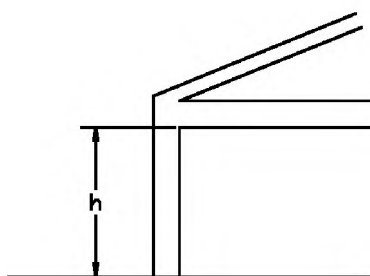
Es el número de unidades por hectárea que pueden constituirse en cada zona de referencia.

ARTÍCULO 3.1.13.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Dicha dimensión podrá expresarse en las siguientes unidades de medida.

a) Por la distancia vertical en metros, medida desde la rasante de la calle a la que dé la frente la edificación, hasta la cara inferior del último forjado construido. Cuando se prescinda de construir el último forjado, la medición se hará incluida la arista de intersección entre la cara interior del forjado de cubierta y la cara interior del muro de cierre. La medición se realizará en el punto medio de la fachada.

b) Por el número total de plantas que incluye todas las plantas a partir de la rasante del terreno y en los casos que se establezcan en las condiciones generales de volumen, la planta semisótano.

**ARTÍCULO 3.1.14.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Estará expresada en metros y/o en número de plantas y se respetarán ambas.

ARTÍCULO 3.1.15.- ALTURA DE PISOS Y CUBIERTA**1.- ALTURA DE PISOS:**

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Distancia existente desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

3.- ALTURA DE CUBIERTA:

Es la distancia vertical entre la cara superior del último forjado construido y la línea de cumbrera.

ARTÍCULO 3.1.16.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN**1.- PLANTA SÓTANO:**

a) Es aquella que tiene el techo debajo de la rasante del terreno en todos sus puntos de contacto.

Para el caso de tipología de vivienda unifamiliar o edificaciones aisladas en suelo rústico, tendrá la consideración de planta sótano aquella que no cumple la condición anterior estrictamente como consecuencia de practicar la apertura y cuesta exterior de acceso.

b) La planta sótano computará edificabilidad, excepto si se destina a uso de aparcamiento o instalaciones técnicas al servicio del edificio, como calefacción, electricidad, cuarto de la basura o análogos.

2.- PLANTA DE SEMISÓTANO:

a) Tendrá esta consideración aquella planta del edificio que cumple las dos condiciones siguientes:

- El suelo se encuentra bajo la rasante a una distancia mayor de 1,20 metros.
- El techo se encuentra por encima de la rasante a una distancia menor o igual a 1,00 metro.

b) La planta semisótano computará edificabilidad en todos los casos.

3.- PLANTA BAJA:

a) Tendrá esta consideración aquella planta inferior del edificio que cumple la condición siguiente:

- El techo se encuentra a una distancia superior a 1,00 metro por encima de la rasante.

b) Si por la configuración del terreno, las condiciones antes indicadas varían al largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las plantas que en cuyo caso las cumplan.

c) La planta baja computará edificabilidad en todos los casos.

4.- PLANTA PISO:

a) Cada una de las sucesivas plantas situadas por encima de la planta baja.

b) Las plantas de piso computarán edificabilidad en todos los casos.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN CUMPLIR LAS PARCELAS Y EDIFICIOS**ARTÍCULO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las condiciones establecidas en este capítulo definen los parámetros a los que se deben sujetar las dimensiones de cualquier edificación, sean obras de nueva planta, ampliación o reforma, así como la manera de medir y aplicar estas limitaciones.

Estas condiciones generales estarán supeditadas siempre a las particulares de cada ordenanza y norma específica, desarrolladas en los títulos VI, VII VIII y IX de este Plan general.

ARTÍCULO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

1.-Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia vertical y número de plantas. Cuando las ordenanzas y normas específicas señalan ambos tipos, se respetarán conjuntamente las dos.

2.-La medición se realizará en la vertical del punto medio de la línea de fachada y salvo indicación expresa en cualquiera de las ordenanzas y normas particulares, las alturas máximas en relación con el número de plantas serán para los edificios, las siguientes:

Planta baja: 4 metros.

Planta baja + planta piso: 7,30 metros.

Planta baja + 2 plantas: 10,60 metros

Planta baja + 3 plantas: 13,90 metros

A efectos de medición de la altura por el número de plantas contabilizarán las plantas piso y la planta baja, así como cualquier planta semienterrada cuando su techo se encuentre a más de 1,00 metro por encima de la rasante del terreno en cualquiera de sus puntos.

3.- Medición de alturas en edificios con frente a vías en pendiente.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, no pudiendo haber en los extremos de ésta variaciones superiores a 1,2 metros de la altura máxima permitida, debiendo, en este caso, graduarse la construcción adaptándose al perfil de la vía, de forma que cada tramo de fachada cumpla con estas limitaciones.

4.- Medición de alturas en edificación aislada o exenta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la rasante del terreno en contacto con la edificación. Salvo especificaciones en contra en las ordenanzas y normas particulares de cada zona.

ARTÍCULO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN**1.- PLANTA SÓTANO:**

a) La altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,30 metros.

b) Tendrá ventilación suficiente.



c) Los sótanos no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos, cuartos de instalaciones de la vivienda. Podrá tener usos comerciales según se determine en el presente Plan general.

2.- PLANTA SEMISÓTANO:

a) Cumplirán las condiciones de los apartados b) y c) anteriores.

b) La altura libre no será inferior a 2,30 metros ni superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAJA:

a) La altura libre de la planta baja no será superior a 4 metros.

b) Podrá destinarse a los usos que se establecen en la presente normativa. El uso de vivienda estará condicionado a que el suelo de esta planta, en la parte destinada a este uso, esté situado como mínimo, a 0,30 metros sobre la rasante de la calle a la que dé frente.

4.- PLANTA PISO:

a) Es la planta situada sobre la planta baja.

b) Podrá destinarse a los usos que se establecen en la presente normativa.

5.- PLANTA BAJO CUBIERTA:

a) Es la parte de la edificación existente entre el forjado que forma techo de la última planta de piso y la cubierta.

b) Cumplirá las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 3.2.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA. FORMA DE LA CUBIERTA

1.- GENERALIDADES:

Excepto indicación expresa en las ordenanzas particulares, las construcciones e instalaciones autorizables por encima de la altura máxima, así como la forma y materiales para la realización de la cubierta, serán las que a continuación se detallan.

Como norma general, las cubiertas deberán adaptarse en su configuración básica a las existentes y predominantes de cada zona, con todo, la presente ordenanza trata de corregir la tendencia de los últimos años de construir las cubiertas con excesiva pendiente y con elementos y materiales que no son propios de los asentamientos tradicionales, las costumbres constructivas y las tipologías preexistentes.

Por encima de la altura máxima permitida sólo se permite la construcción de la cubierta, así como de los elementos e instalaciones asociadas al uso propio del edificio. La cubierta podrá ser plana o construida mediante planos inclinados, en este caso

los faldones arrancarán desde el último forjado, en punta de vuelo si estuviera permitido, con una inclinación no superior a 30º sexagesimales, no pudiendo sobrepasar la altura de la cima en más de 3,60 metros desde la cara superior del último forjado. El plano de cubierta será continuo, sin oscilaciones ni resaltes innecesarios.

Se prohíbe la realización de vaciados en la cubierta para generar terrazas u otros espacios exteriores.

Bajo cubierta se permite el aprovechamiento destinado a cualquier uso contemplado en la ordenanza respectiva sin otra limitación que la que dimanara de la propia manera de establecer la edificabilidad para cada norma zonal.

En función del uso y la situación de la construcción se establecen las siguientes condiciones:

2.- CUBIERTAS INTEGRADAS EN EL MEDIO RURAL:

Los edificios e instalaciones en terrenos clasificados como núcleo rural y suelo rústico tendrán una cubierta realizada con materiales con textura y color integrados en el medio rural circundante. El material de remate de la cubierta será la teja curva. Excepcionalmente, en casos debidamente justificados por las características arquitectónicas especiales del edificio, se admitirán los metales que, con el tiempo, adquieran una pátina sin brillo, como el cobre o el zinc. De optar por una cubierta plana, el acabado final será ajardinado, de grava suelta o pavimento cerámico o pétreo. Se prohíbe el empleo de pizarra negra, así como los materiales de pátina brillante.

Por encima del plano de cubierta no podrán sobresalir más que los elementos e instalaciones asociados como chimeneas, antenas, conductos de ventilación, pararrayos, etc.

Se prohíbe la construcción de buhardillas y mansardas.

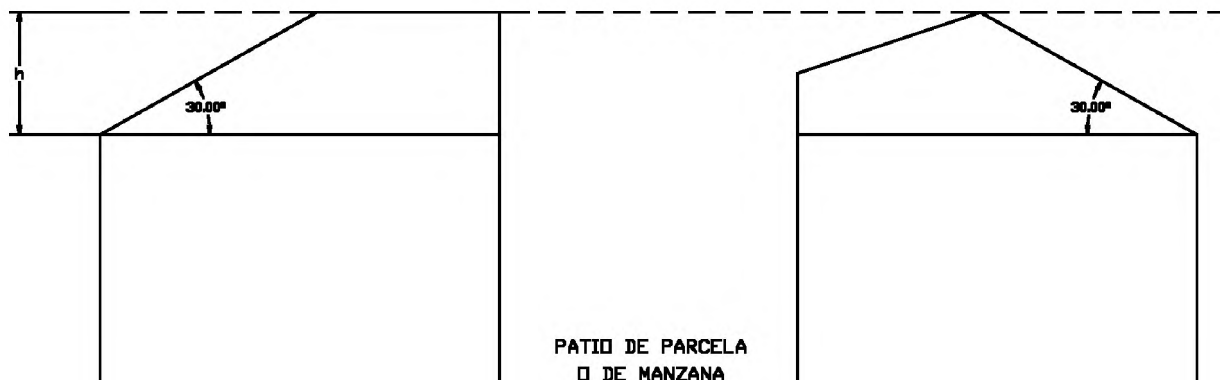
Se permiten las ventanas, que podrán ser practicables, niveladas con el plano de cubierta.

3.- CUBIERTAS EN SUELO URBANO:

Las cubiertas de los edificios a construir en terrenos clasificados como suelo urbano deberán cumplir las condiciones generales expresadas en el apartado 1.

Con el objeto de que el volumen de la caja de ascensor no sobresalga del plano de cubierta, podrán proyectarse cubiertas con sección transversal asimétrica. En este caso la vertiente que arranca de la fachada cuadrante con la alineación exterior tendrá una inclinación no mayor de 30º sexagesimales.

Las vertientes de cubierta que vierten hacia patios de parcela o de manzana partiendo del punto de cumbre, podrán tener cualquier inclinación.



Los edificios afectados por la ordenanza de tipología de vivienda unifamiliar tendrán una cubierta construida según las directrices descritas en el apartado 1.

Se prohíbe la construcción de buhardillas y mansardas.

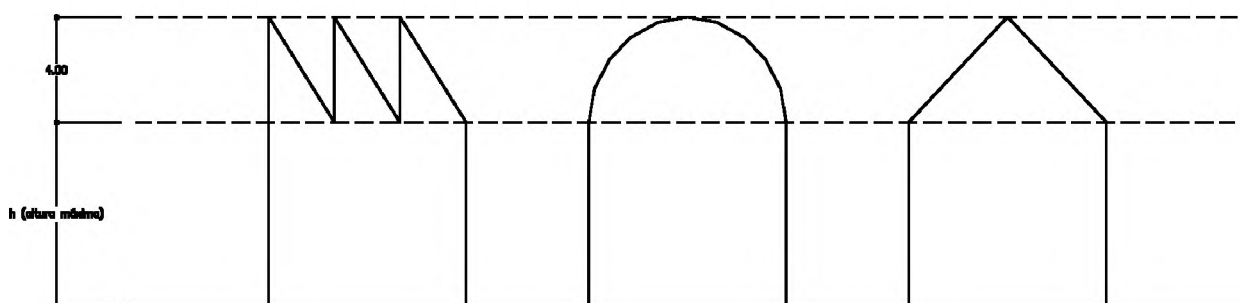
Se permiten las ventanas, que podrán ser practicables, niveladas con el plano de cubierta.

4.- CUBIERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

En los ámbitos de suelo urbanizable de uso global industrial y comercial, el diseño de la cubierta, tanto en su forma como en sus materiales de acabado, será libre.

Se establece la limitación de no poder superar en más de 4 metros la altura máxima permitida por los elementos que configuran la cubierta.

De forma puntual, y justificando la singularidad de la instalación, se podrán autorizar mayores alturas.



ARTÍCULO 3.2.5.- CUERPOS VOLADOS CERRADOS

1.- Se entiende por cuerpo volado aquel que se sitúa fuera de la alineación y, por lo tanto, se proyecta sobre el espacio público, ya sea calle, plaza o zona verde.

2.- Todo cuerpo volado tendrá su razón de ser en motivos de eficiencia energética y en el avance del confort térmico del edificio bajo criterios bioclimáticos.

3.- Los cuerpos volados serán cerrados por paramentos verticales de vidrio u otro material ligero que desempeñe la función de confort encomendada. La dimensión del vuelo, medida perpendicular a la fachada, no será superior a 0,80 m y respetará una altura libre mínima de 4,00 m entre la rasante de la calle (acera o elemento más desfavorable) y el techo terminado.

4.- No se permiten cuerpos volados cerrados en las calles con ancho inferior a 6,00 m.

5.- Los cuerpos volados cerrados deberán retranquearse un mínimo de 1,50 m de la edificación linder.

6.- Todo cuerpo volado cerrado computará edificabilidad.

7.- No son objeto de reglamentación en este artículo los cuerpos volados dentro de la parcela, los cuáles se permiten en el marco del cumplimiento de la NHV-2010.

ARTÍCULO 3.2.6.- BALCONES. TERRAZAS. ENTRANTES Y SALIENTES

1.- Se permiten balcones, terrazas y entrantes en las fachadas de los edificios, así como salientes tipo cornisas o aleros.

2.- Con carácter general las cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,40 m del plano de la fachada.

Cuando se trate de aleros de cubierta y, siempre en calles de ancho superior a 6,00 m, podrán sobresalir el equivalente a lo que sobresalgan los cuerpos volados cerrados más 15 cm para alojar la recogida de pluviales.

Prevía justificación basada en criterios bioclimáticos o eficiencia energética, se admiten cornisas, aleros u otro tipo de planos salientes de fachada que, en ningún caso, sobrepasarán de 1,00 m medidos perpendicularmente a la fachada.

3.- Se admiten balcones y salientes de terrazas siempre que no se adelanten más de 0,30 m para calles de hasta 10,00 m y 0,80 m para calles de ancho mayor de 10,00 m.

Estos elementos deberán retranquearse un mínimo de 1,50 m de la edificación vecina.

4.- Se admiten los entrantes o retranqueos en plano de fachada en los términos expresados en el punto I.B.1.1. de las NHV-2010.

ARTÍCULO 3.2.7.- CHAFLANES

En los muros de cierre, cuando debido a la ordenanza de aplicación deba establecerse un retranqueo, se realizará un chaflán en el que la construcción geométrica vendrá dada mediante la unión de las alineaciones con un radio de giro de 3,00 metros. En casos concretos los planos de ordenación podrán establecer mayor radio de giro, estableciendo para esto una medida determinada.

ARTÍCULO 3.2.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA

Los edificios destinados a la vivienda además de cumplir con las condiciones citadas en los artículos anteriores, cumplirán con las determinaciones del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de las viviendas de Galicia (NHV-2010).

ARTÍCULO 3.2.9.- ACCESIBILIDAD PARA MINUSVÁLIDOS EN LOS EDIFICIOS

En los edificios de nueva planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumplirse las disposiciones que sobre esta materia contiene la Ley 8/97, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, la Legislación de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (D. 35/2000, de 28 de enero), así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.



ARTÍCULO 3.2.10- ANEXOS O EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

1.- GENERALIDADES:

Se entenderá como anexo a la edificación complementaria aquella que alberga los usos complementarios o auxiliares al uso principal de la edificación.

En el medio rural este tipo de edificación tiene especial significación, pues constituye una parte inherente de los asentamientos y de relación de estos con el medio natural y productivo.

Como norma general, los anexos sólo podrán destinarse a usos complementarios a la actividad principal del edificio.

Podrán construirse anexos separados de la edificación principal, en este caso deberá separarse un mínimo de 4,00 metros.

Los anexos separados de la edificación principal podrán arriarse a los lindes con otras parcelas, cuando ningún elemento de la construcción supere la altura de 3,00 metros. De sobrepasar esta altura, será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos por cada ordenanza. En ningún caso la altura máxima de la edificación complementaria será mayor de 4,00 metros, y su cubierta cumplirá las condiciones generales y particulares que le sean de aplicación.

Cuando se trate de suelo rústico la edificación auxiliar deberá retranquearse del lindero un mínimo de 5,00 metros.

Todo anexo computará edificabilidad en los mismos términos que la edificación principal en virtud de lo expuesto en el artículo 3.1.10 de esta normativa.

ARTÍCULO 3.2.11- CONDICIONES DE LOS CIERRES

Como norma general, se permite la construcción de elementos de cierre de fincas. Estos estarán realizados conforme a la naturaleza y destino de la finca; en este sentido, mientras una finca no se encuentre edificada sólo se permite su cierre mediante vegetación o elementos ligeros tipo malla metálica, o similar, sobre postes.

En terrenos clasificados como suelo urbano, de núcleo rural o urbanizable, se permite una altura máxima de cierre de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por encima de esta altura el cierre será vegetal o tipo malla metálica hasta una altura máxima de 3,00 metros.

En terrenos pertenecientes al suelo rústico, el cierre de obra no podrá superar los 60 cm, pudiendo superarse con elementos vegetales o tipo malla metálica con la misma limitación del párrafo anterior. Esta limitación será aplicable a los terrenos clasificados como suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente plan parcial.

Con carácter puntual y localizado en el acceso a las fincas, independientemente de la clase de suelo, se permite conseguir una altura de hasta 2,50 metros para la realización de marquesinas, postes y portalón de entrada.

En terrenos con pendiente podrá optarse por realizar los cierres de obra, mediante tramos con final horizontal, donde la altura en el punto más desfavorable no podrá sobrepasar más de 1/3 de la máxima permitida, según las medidas de los párrafos anteriores.

Los cierres de fábrica de carácter tradicional (muros de mampostería, vallados) que no cumplan las condiciones anteriormente descritas, quedarán siempre dentro de la ordenación y serán objeto de conservación y recuperación, de modo que conserven las características originales, a no ser que queden afectados por alguna determinación contraria en el presente plan.

Los cierres que den frente a carreteras de titularidad supramunicipal estarán condicionados a las determinaciones que imponga el organismo titular, el que deberá informar con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal.

En las zonas de protección de un elemento incluido en el Catálogo de Patrimonio los cierres de nueva ejecución deberán contar con el informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, siendo el criterio el de la integración y el empleo de soluciones diáfanas, con postes verticales metálicos o debidamente justificados.

ARTÍCULO 3.2.12- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 9/2002.

Los edificios deberán implantarse en el terreno de modo que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente necesarios para acomodar el edificio y ordenar, en su caso, la parcela.

Con carácter general, la escala, volumen, forma, los materiales de acabado y los colores deberán ser sensibles al lugar en base a una propuesta arquitectónica meditada. La memoria del proyecto constituye el elemento idóneo donde exponer la justificación de dicha propuesta. Esta cautela será especialmente tenida en cuenta en los entornos de protección y respeto de los elementos que integran el Catálogo de Patrimonio.

Podrán admitirse intervenciones novedosas, en caso de que presenten soluciones de especial calidad arquitectónica y creativa, siempre que estén debidamente justificadas en cuanto a la integración y armonización con el núcleo y el medio en el que se encuentre.

En suelo de núcleo rural y suelo rústico se prohíbe expresamente la construcción de paredes medianeras, a no ser que venga determinado por la existencia de otra que sea necesario ocultar. Asimismo no se permitirán paredes ciegas de apariencia estética similar a las paredes medianeras o de calidad estética secundaria. En estas clases de suelo todos los cierres exteriores serán tratados con el mismo nivel de calidad dentro del contexto de la propuesta arquitectónica que defina el proyecto.

En suelo urbano consolidado, cuando se trate de ordenaciones que permitan la edificación adosada conformando manzanas o continuos edificados, se cuidará especialmente el tratamiento de paredes medianeras que queden a la vista por no estar edificado el solar vecino. Tendrán un acabado digno y de suficiente calidad constructiva. Se prohíbe expresamente dejar el ladrillo visto sin revestir y pintar, el uso de chapa ondulada, o dejar el material de aislamiento a la vista. Se prohíbe usar la pared medianera como soporte para publicidad.

En suelo urbano no consolidado o urbanizable quedará garantizada la ausencia de paredes medianeras a la vista mediante la ejecución simultánea de cada manzana. Los planes parciales fijarán plazos de edificación que impidan la permanencia de medianeras por un tiempo superior a un año.

Con el objeto de procurar edificios con escuadras razonables, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.4.5. de la presente normativa sobre normalización y regularización de fincas.

ARTÍCULO 3.2.13.- AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA EDIFICACIÓN

La importancia del ahorro y eficiencia energética reside en sus múltiples beneficios:

- Medioambientales (reducción de las emisiones de CO₂, lucha contra el cambio climático).
- Económicos (energía ahorrada, reducción de costes, ahorro de dinero).



- Sociales (menor impacto en la salud, mayor calidad de vida, concienciación ecológica).

Los objetivos de ahorro y eficiencia energética se concretan en el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética 2004-2012 y en el Plan Energético Gallego 2007-2012, o, en su caso, en los planes o directrices que surjan a partir de estos.

Para la consecución de estos objetivos se deberá actuar intensamente en el lado de la demanda, potenciando el uso racional de la energía. El ahorro y la eficiencia energética a un coste razonable lleva consigo una menor dependencia del exterior, así como un mayor respeto al medio natural y una reducción de costes para la economía.

El ayuntamiento fomentará y velará el cumplimiento de esos objetivos y tendrá especial observancia en comprobar que los nuevos edificios o los sometidos a la reforma cumplan el Código Técnico de la Edificación y el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Los proyectos constructivos deberán, en la medida de lo posible, incorporar materiales duraderos y poco contaminantes habida cuenta su ciclo de vida completo.

Por otra parte, el ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza municipal de carácter transversal al presente PGOM, después de un estudio en profundidad de las características y potencialidades de su territorio de cara a la utilización de fuentes de energía renovable.

En la comarca de O Ribeiro se podrían desarrollar tecnologías para las siguientes fuentes:

- Energía solar, tanto para los sistemas fotovoltaicos (obtención de electricidad), como de paneles solares para el calentamiento de agua.

- Energía geotérmica para el calentamiento de agua para sistemas de calefacción.

- Aguas termales para el calentamiento del agua en sistemas de calefacción colectivos o edificios públicos.

Además, se estudiará el uso de energías alternativas para su implantación en los nuevos desarrollos urbanísticos:

1. La geotérmica, que es una de las energías de mayor proyección con múltiples ventajas. En este aspecto puede ser interesante su estudio en la zona del Balneario.

2. Energía fotovoltaica: se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o subministro a la red.

3. Solar térmica: es una energía idónea para precalentar agua caliente sanitaria. El CTE, RD 314/2006, ya marca unas exigencias básicas en su instalación.

4. Se estudiará la posibilidad de aprovechar el elevado nacimiento de aguas termales para su aplicación en las calefacciones colectivas de los nuevos complejos y desarrollos en la zona del Balneario de Cortegada.

TÍTULO IV: NORMAS REGULADORAS DE USO E HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.1.1.- GENERALIDADES

- 1.- Las normas de uso regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones según la actividad que en ellos se desarrolle. Estas normas serán de aplicación tanto en las obras de nueva planta como en las de ampliación y reforma.

- 2.- La regulación de los usos, de acuerdo con la zonificación establecida, se realiza mediante los siguientes tipos de usos:

- a) USO GLOBAL.- Es aquel que predomina en un ámbito concreto por ser el de implantación mayoritaria en él. Para que pueda recibir esta consideración un determinado uso, debe representar por lo menos el 51% del aprovechamiento lucrativo del ámbito al que esté referido.

- b) USO ASOCIADO.- Es aquel que su propia naturaleza lo vincula al uso global, completándolo, enriqueciéndolo y necesitándose uno al otro. Es por lo que las correspondientes ordenanzas de la zona obviarán el uso asociado, pues se sobreentiende que se trata de un uso que puede y debe coexistir con el uso global. En el anexo I a esta normativa se presenta una tabla de usos asociados.

- c) USO PERMITIDO.- Es aquel que puede coexistir con el uso global en un ámbito concreto por no ser incompatible con él.

Para el caso del suelo urbano y urbanizable se considerará que un uso es permitido cuando así se establezca en la tabla de compatibilidad de usos del anexo I.

Sin embargo, el ayuntamiento, previo informe técnico municipal, podrá desautorizar un uso compatible si se observase que su autorización fuera a producir inconvenientes al tráfico, inseguridad ciudadana o molestias graves a la ciudadanía como consecuencia de la actividad en cuestión.

Para el caso del suelo rústico se entenderá que un uso es permitido cuando sea compatible con la protección de cada categoría de suelo rústico, sin perjuicio de la exigencia de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

Se considerará que un uso es permitido cuando así se establezca en las respectivas ordenanzas del suelo rústico y de núcleo rural.

- d) USO PROHIBIDO.- Es aquel que por su naturaleza no puede convivir y, por lo tanto, no se puede autorizar en el mismo ámbito donde opera un uso global determinado. Se considera que un uso está prohibido cuando no reúne la condición de permitido o autorizable.

Para el caso del suelo rústico son aquellos incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante del deterioro de los valores protegidos.

- e) USO PROVISIONAL.- Es aquel que podrá establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución del presente Plan general.

Estos usos podrán autorizarse, cuando lo señalen las ordenanzas y normas particulares, siguiendo los requisitos y condiciones señalados en el artículo 102 de la Ley 9/2002.

- f) USO AUTORIZABLE.- Es aquel que, en suelo rústico, está sujeto a la autorización de la Administración autonómica, previamente a la licencia urbanística municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

3.- La regulación de los usos atendiendo su propia naturaleza, se realiza mediante la siguiente clasificación:

- Uso residencial
- Uso garaje - aparcamiento
- Uso industrial
- Uso terciario
- Uso rústico

En el capítulo siguiente se definen de manera pormenorizada cada uno de ellos.

- 4.- Las condiciones particulares que deben cumplir los distintos usos se exponen a continuación, sin perjuicio de aquellas otras derivadas de la normativa sectorial aplicable en materia de accesibilidad, seguridad, actividades molestas o insalubres, etc.



CAPÍTULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTÍCULO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL

1.- DEFINICIÓN:

Es aquel que se desarrolla en una parte o en la totalidad de un edificio, asumiendo las funciones de residencia de personas o familias.

2.- CATEGORÍAS:

En función del régimen de propiedad y la tipología edificatoria asociada, se establecen cuatro categorías:

a) Categoría 1ª: vivienda unifamiliar. Comprende el edificio destinado a la residencia de un núcleo familiar y presenta un acceso exclusivo e independiente desde la vía pública. Se incluye en esta categoría el conjunto de viviendas unifamiliares con espacios comunes y régimen de propiedad horizontal.

b) Categoría 2ª: vivienda plurifamiliar. Comprende el edificio destinado a la residencia de varias familias, existiendo una división de la propiedad horizontal y presentando un acceso común a las propiedades desde el espacio público exterior.

c) Categoría 3ª: residencia colectiva. Es el edificio destinado a la residencia de personas o familias en régimen de alojamiento ya sea de tipo social, en alquiler, etc. como residencias de estudiantes, los asilos, etc. El edificio estará representado por una única entidad titular.

d) Categoría 4ª: vivienda para el guarda. Constituye la vivienda destinada a albergar al vigilante o conserje encargado de la custodia de un edificio destinado a un determinado uso. La superficie de la vivienda no sobrepasará de 100 m2 construidos.

3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE VIVIENDA:

Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia NHV-2010.

4.-CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE RESIDENCIA COLECTIVA:

Cuando la residencia colectiva preste un servicio social reconocido en las áreas de actuación previstas en el artículo 5 de la Ley 4/1993, deberá cumplir los requisitos higiénicos y de habitabilidad expuestos en el Decreto 243/1995, de 28 de julio, por el que se regula el régimen de autorización y acreditación de centros de servicios sociales o en cualquier caso la norma que la sustituya.

En particular, las residencias destinadas a personas mayores deberán ajustarse a la Orden de 18 de abril de 1996, por la que se desarrolla el Decreto 243/1995, de 28 de julio, en lo relativo a la regulación de las condiciones y requisitos específicos que deben cumplir los centros de atención a personas mayores o en cualquier caso la norma que la sustituya.

En cualquier caso, toda residencia colectiva deberá cumplir como mínimo las condiciones de las NHV-2010.

Para residencias en las que la superficie construida supere los 600 m2, se deberán además cumplir las condiciones de diseño y habitabilidad de carácter general propias de las instalaciones hoteleras (Decreto 267/1999, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros o la norma que la sustituya).

ARTÍCULO 4.2.2.- USO GARAJE-APARCAMIENTO

1.- DEFINICIÓN:

Se denomina garaje-aparcamiento a los locales o lugares destinados a la estancia de vehículos, para su guardia o custodia, mantenimiento, reparación o limpieza.

2.- CATEGORÍAS:

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

Categoría 2ª: garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

Categoría 3ª: garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: estaciones de servicio.

Categoría 5ª: locales de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles.

3.- CONDICIONES:

a) Condiciones generales para los garajes-aparcamientos de las categorías 1ª, 2ª y 3ª:

Serán de aplicación las condiciones y exigencias definidas en el Código Técnico de la Edificación, así como cuantas normativas y reglamentos exigibles por la Administración de industria y medio ambiente en relación a las condiciones de seguridad, eficacia de instalaciones, iluminación, ventilación, etc.

Tanto si se trata de uso garaje vinculado o complementario al uso principal residencial como complementario a los otros usos previstos en el Plan o en edificio exclusivo, serán de aplicación las condiciones contenidas en las NHV-2010.

b) Condiciones para las estaciones y áreas de servicio:

Serán de aplicación las normas y reglamentos que exigen las Administraciones de industria y medio ambiente.

Se admiten dentro de la presente categoría otros usos vinculados como locales de lavado, entretenimiento, hostelería-restauración, siempre que no superen los 200 m2 construidos.

Se deberán reservar plazas de aparcamiento considerando la demanda generada por estos usos vinculados.

c) Condiciones para los garajes en categoría 5ª:

Cumplirán cuantas disposiciones se encuentren vigentes en materia competencia de las Administraciones de industria y medio ambiente.

Se deberán reservar dos plazas de aparcamiento por cada 50 m2 construidos de local.

ARTÍCULO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

1.- DEFINICIÓN:

a) A efectos de este Plan general, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) También se incluyen en este uso los almacenes, tanto anejos como independientes, de las instalaciones industriales definidas en el punto anterior, comprendiendo como tales los espacios destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con suministro exclusivo a comercio al por mayor, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general a los almacenes sin servicio de venta directa al público.

c) También se incluyen los talleres de reparación mecánica y chapistería del automóvil, (no así los de mantenimiento, entretenimiento y limpieza).

2.- CLASIFICACIÓN:

A) A EFECTOS DE REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL, SE CLASIFICAN LAS INDUSTRIAS ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

a.1.- Por las molestias, efectos nocivos sobre la salud y daños o alteraciones que puedan ocasionar sobre el medio ambiente.

a.2.- Por el entorno en el que estén situadas.

En el caso a.1, se clasifican en cuatro CATEGORÍAS y en el a.2, se establecen seis situaciones.

**B) CATEGORÍAS:**

1ª categoría: actividad compatible con la vivienda en el mismo continente edificatorio.

Comprende aquellas actividades, no molestas para la vivienda, como talleres o laboratorios, utilizando máquinas o utensilios movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmiten molestias al exterior y que no producen ruidos ni emanaciones o peligros especiales. Se incluyen también en esta categoría los almacenes con superficie máxima de 100 m².

2ª categoría: actividad compatible con la vivienda en zonas residenciales, pero no en el mismo edificio.

Comprende aquellas actividades, compatibles con la vivienda, como talleres o pequeñas industrias que por sus características no molestan por desprendimiento de gases, polvo, o den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para la vecindad. Se incluyen también en esta categoría los almacenes con una superficie máxima de 200 m².

3ª categoría: actividad no admitida al lado de la vivienda, pero sí en sectores de uso específico.

Comprende las actividades incómodas, no admitidas al lado de la vivienda, pero sí al lado de otros usos industriales. Comprende la industria ligera y la mediana que normalmente requieren localización en zonas industriales, pero que en circunstancias especiales y dentro de unos límites de superficie, potencia, etc., pueden admitirse próximas a zonas residenciales.

4ª categoría: actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

Comprende aquellas actividades de carácter especial por su tamaño, peligro, etc.

Este tipo de industria no se admite en este término municipal.

C) SITUACIONES.

Por el entorno en el que están situados los establecimientos industriales, se establecen las siguientes situaciones:

Situación A

a. En planta de piso de edificio de viviendas.

b. En planta baja con acceso a través de espacios comunes.

Situación B

a. En planta baja de edificio de vivienda con acceso directo e independiente desde la vía pública.

b. Anexo a vivienda unifamiliar.

Situación C

a. En naves o edificios independientes en patios de manzanas o parcelas interiores.

Situación D

a. En edificios industriales entre medianeras de edificios residenciales y con fachada a la calle.

Situación E

a. Colindante a edificios residenciales, pero situada en edificios totalmente independientes sin contacto con edificaciones residenciales.

Situación F

a. En polígonos industriales creados específicamente para la actividad industrial. En suelo rústico y lejos de núcleos de población.

D) CUADRO DE COMPATIBILIDADES.

En el cuadro siguiente se señalan las compatibilidades de las industrias en relación con su situación respecto a la vivienda, de la superficie máxima de la industria (M2), y de la intensidad máxima sonora (decibelios, dB).

Categorías	Situación respecto a la vivienda						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	100 35	200 35					M2 dB
2ª	no	200 25	200 40		200 40		M2 dB
3ª	no	200 35	200 40	500 40	1500 40	SD*	M2 dB

*SD = sin definir.

Nota.- Los valores sonoros serán medidos en la forma y en las condiciones señaladas en la legislación de protección contra la contaminación acústica (D 150/1999, de 7 de mayo).

3.-CONDICIONES:

a) Los locales industriales tendrán por cada puesto de trabajo una superficie mínima de 5 m² y un volumen mínimo de 30 m³.

b) La iluminación y ventilación de los locales industriales podrá ser natural o artificial. Si fuera natural los huecos tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en la planta del local. Si fuera artificial se exigirá la presentación de un proyecto de iluminación y acondicionamiento del aire, que debe ser aprobado por el ayuntamiento. Si las instalaciones no se ajustaran al proyecto o su funcionamiento no fuera el correcto, el ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local.

c) Aseos.- Los locales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción. A partir de 40 trabajadores, se exigirá vestuario con armarios y un número de duchas de acuerdo con la actividad.

d) Los materiales empleados en la construcción de los locales tendrán que ser incombustibles y de características acústicas que eviten la emisión al exterior del edificio de ruidos con intensidades superiores a las establecidas en las ordenanzas.

e) Las aguas residuales serán sometidas a depuración previa al vertido, siempre que el ayuntamiento lo considere necesario.

f) Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características no pudieran ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

g) Las evacuación de gases, humos, vapores, polvo, etc., se realizará en las condiciones exigidas por la normativa vigente.

h) Los locales estarán dotados de salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos e instalaciones para la prevención y extinción de incendios. Se realizará según las condiciones exigidas por la normativa vigente.

i) Aparcamientos.- Por cada 100 m² construidos para uso industrial se dispondrá en el interior de la parcela de un mínimo de 1 plaza de aparcamiento.

j) Las ordenanzas que se promulguen en lo sucesivo y respecto al uso industrial, protección del medio ambiente y emisión de ruidos, vibraciones, humos y olores, se considerarán parte integrante del conjunto normativo del uso industrial, y serán de obligado cumplimiento.

ARTÍCULO 4.2.4.- USO TERCIARIO**1.- DEFINICIÓN:**

Comprende las actividades propias del sector terciario, caracterizadas por la prestación de servicios de distinta naturaleza como el comercio, la administración, financieros, restauración y hotel, etc.

Dado el amplio abanico de actividades posibles en el uso terciario, se establecen las siguientes clases:



ARTÍCULO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL

1.- DEFINICIÓN:

Comprende las actividades que se desarrollan en locales abiertos al público destinados a la venta de artículos o a la prestación de servicios personales. No incluye el uso de restaurantes o cafeterías, que se desarrolla en otro apartado.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequeño comercio, que se desarrolla en edificio destinado a otro uso principal. Con una superficie no superior a 200 m².

Categoría 2ª.- Mediano comercio. Con una superficie superior a 200 m² e inferior a 2.500 m², o aquel que precisa de un edificio exclusivo.

3.- CONDICIONES:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de único paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Por cada 200 m², o fracción, un inodoro y un lavabo.

- A partir de los 200 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

c) La luz y la ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de abrir el local y en cualquier momento.

d) Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará cumpliendo la legislación sectorial en materia de accesibilidad. La altura de la puerta de entrada incluso la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

e) Los comercios que se establezcan en la planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública.

f) Los comercios en la planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda con un ancho mínimo de 1,50 metros.

g) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal. Se comunicará por medio de habitación o paso intermedio y la puerta de salida será incombustible e inalterable al fuego.

h) Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señale la legislación vigente sobre protección contra incendios.

i) Las estructuras de la edificación serán adecuadamente resistentes al fuego y los materiales deberán ser de características que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, estos niveles no sobrepasarán de 30 decibelios.

j) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar a la vecindad y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

k) A partir de los 1.000 m² construidos dedicados a esta actividad se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

l) En general, será de aplicación en los locales de uso público lo establecido por la normativa vigente.

ARTÍCULO 4.2.4.2.- USO OFICINAS Y ADMINISTRATIVO

1.- DEFINICIÓN:

Corresponde a los establecimientos dedicados a usos administrativos o burocráticos, de carácter público o personal, así como a despachos profesionales.

2.- CLASIFICACIÓN:

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª: oficinas y despachos profesionales anexas a otro uso principal.

Categoría 2ª: oficinas y despachos independientes en plantas de edificios o en edificios exclusivos.

3.- CONDICIONES:

a) Los locales destinados a oficinas tendrán una superficie mínima de 6 m², por cada puesto de trabajo y un volumen mínimo de 15 m³.

b) Dispondrán de los siguientes servicios higiénicos:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo.

- Hasta 200 m², los mismos servicios y un urinario.

- Por cada 100 m² o fracción, se aumentará un inodoro.

- A partir de los 200 m², los servicios se instalarán con entera independencia para damas y caballeros, proporcionalmente al número respectivo.

c) Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1,00 metros, cuando tengan utilización por el público.

d) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. Si solamente tienen luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

e) Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio no exclusivo, se exigirá una plaza de aparcamiento. En edificio exclusivo una plaza cada 50 m² construidos.

ARTÍCULO 4.2.4.3.- USO HOTELERO

1.- DEFINICIÓN:

Es aquel que se desarrolla en establecimientos turísticos situados en uno o en varios edificios próximos, o en parte de ellos, cuya función es dar hospedaje, con ánimo de lucro, al público en general.

2.- GRUPOS Y CATEGORÍAS:

Conforme a la Ley 14/2008, de 3 de diciembre, de Turismo de Galicia, los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

a) Hoteles.

b) Residencias turísticas.

3.- CONDICIONES:

a) Las condiciones de diseño, calidad y habitabilidad que deben cumplir las instalaciones hoteleras son las previstas en el Decreto 267/1999, en función de su clasificación y especialidad.

Se advierte que la exigencia reflejada en el artículo 26 del citado decreto, se vio modificada por la entrada en vigor del Decreto 35/2000, por el que se aprueba la legislación de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

b) Para el grupo primero, definido en el punto 2, se establece una reserva mínima de plazas de aparcamiento de:



- Hoteles de 1 a 3 estrellas: 1 plaza cada 6 habitaciones.

- Hoteles de 4 a 5 estrellas: 1 plaza cada 3 habitaciones.

Todo esto sin perjuicio del cumplimiento de una mayor reserva que, en su caso, se fije reglamentariamente.

ARTÍCULO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

1.- DEFINICIÓN:

El uso de espectáculos públicos es aquel que se desarrolla en instalación, edificio o recinto preparado para tal fin y donde existe aforo de público.

2.- CATEGORÍAS:

Conforme al Catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Galicia (Decreto 292/2004, de 18 de noviembre), se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Espectáculos cinematográficos.

Categoría 2ª.- Espectáculos teatrales y musicales.

Categoría 3ª.- Espectáculos taurinos.

Categoría 4ª.- Espectáculos circenses

Categoría 5ª.- Espectáculos feriales

3.- CONDICIONES:

a) Se cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial de espectáculos públicos y de pública concurrencia, así como, en su caso, las normativas de industria y sanidad, o cualquier otra que fuera de aplicación en materia de seguridad, accesibilidad, etc.

b) Para las categorías 1ª a 4ª se reservará una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para la categoría 5ª se reservará una plaza por cada 50 m2 construidos.

ARTÍCULO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIALES Y CULTURALES

1.- DEFINICIÓN:

Comprende las actividades de tipo recreativo, deportivo, lúdico, sociocultural, etc., que se desarrollan en locales o recintos de acceso público.

Aquellas instalaciones, que por su naturaleza deban localizarse en suelo rústico, se excluyen de esta definición y son tratadas en el apartado de uso rústico.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Actividades culturales y sociales. Aquellas que se desarrollan en museos, bibliotecas, salas de exposiciones, multiusos o centros sociales, etc.

Categoría 2ª.- Actividades recreativas destinadas a los menores de edad. Centros de ocio infantil, áreas de juego en centros comerciales, salones recreativos con aparatos de uso infantil, etc.

Categoría 3ª.- Actividades deportivas, pruebas y competiciones deportivas o práctica de ejercicio físico, que precisan de instalaciones específicas y localizadas en edificios exclusivos. Estadios, pabellones polideportivos, piscinas,..., etc.

Categoría 4ª.- Actividades deportivas o práctica de ejercicio físico que puede desarrollarse en una parte de un edificio destinado a otro uso, como gimnasios, piscinas de acceso público, deportes de sala, etc.

Categoría 5ª.- Parques de atracciones, parques temáticos, parques acuáticos.

Categoría 6ª.- Actividades recreativas y de azar como bingos, casinos, salones recreativos con aparatos de azar, locales de apuestas, puntos de venta de lotería, etc.

Categoría 7ª.- Actividades de ocio y entretenimiento. Salas de fiestas, discotecas, salas de baile, pubs, karaokes, cibercafé o establecimientos de acceso restringido a adultos.

Categoría 8ª.- Restauración. Establecimientos que prestan servicio de bebidas y comida, como restaurantes, bares, cafeterías, tablaos flamencos, locales de restauración vinculados a otros usos principales (hotel, hospital,...), etc.

Categoría 9ª.- Exhibiciones de animales. Establecimientos públicos destinados a exposiciones de animales como zoológicos, acuarios y otros recintos similares.

3.- CONDICIONES:

a) Se cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial de actividades recreativas, sociales y culturales, así como, en su caso, las normativas de industria y sanidad, o cualquier otra que fuera de aplicación en materia de seguridad, accesibilidad, etc.

b) Para las categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, esta última si se trata de edificio exclusivo, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Para las categorías 5ª y 9ª se reservará una plaza por cada 200 m2 de parcela.

ARTÍCULO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende la actividad de tipo escolar, pedagógica y de la enseñanza en general la todos los niveles, como centros escolares, guarderías, academias, etc.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequeños centros que pueden desarrollar su actividad en zonas parciales de edificios destinados a otros usos donde la superficie no supera los 300 m2.

Categoría 2ª.- Centros de enseñanza que necesitan unas instalaciones exclusivas o bien que cumplan la condición de la categoría 1ª pero con superficie superior a los 300 m2.

3.- CONDICIONES:

a) Las construcciones que desarrollen este tipo de uso deberán ajustarse a las determinaciones de diseño y seguridad que establezca la normativa sectorial aplicable.

b) Las instalaciones de categoría 2ª deberán disponer un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos.

ARTÍCULO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELLEZA Y SALUD

1.- DEFINICIÓN:

Comprende las actividades que prestan un servicio sanitario y asistencial a las personas, así como aquellas que tienen como finalidad el cuidado y bienestar del cuerpo.

Cuando se trate de un uso asistencial que incluya la residencia, se estará a lo dispuesto también en la definición, categoría y condiciones de uso residencial.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Centros o establecimientos de pequeña entidad cuya actividad se puede desarrollar en una parte de un edificio destinado a otro uso sin generar problemas de compatibilidad, tales como consultas, clínicas o tratamientos médicos de especialidad, pequeñas residencias asistenciales, salones de belleza, solarium, spa, etc.

La superficie construida no superará los 300 m2.

Categoría 2ª.- Centros de gran entidad o cuyo desarrollo necesita instalaciones o edificio específico, tales como hospitales, residencias, balnearios o centros de estética de gran entidad.

Cuando se desarrollen en edificio destinado a otro uso, la superficie construida no superará de 500 m2.



Categoría 3ª.- Consultorios, clínicas veterinarias, establecimientos de belleza o cuidado o residencias para animales de compañía.

Categoría 4ª.- Cementerios, tanatorios y crematorios.

3.- CONDICIONES:

a) *Cumplir las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable.*

b) *Los centros pertenecientes a las categorías 2ª y 4ª deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m2 construidos.*

ARTÍCULO 4.2.4.8.- USO RELIGIOSO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende la actividad de culto, oración y meditación.

Se incluyen en esta definición los cementerios parroquiales vinculados a la Iglesia católica.

2.- CONDICIONES:

a) *Cumplirán las determinaciones exigidas en la normativa sectorial aplicable.*

b) *Los edificios con capacidad para fieles deberán además cumplir las condiciones y normativa propia de los edificios con aforo.*

c) *Los cementerios parroquiales cumplirán las condiciones definidas para el uso sanitario, así como la normativa de policía mortuoria.*

ARTÍCULO 4.2.5.- USO DE ESPACIO LIBRE

1.- DEFINICIÓN:

Comprende las actividades de ocio al aire libre que se desarrollan sobre el terreno o bien sobre edificios, generando espacios verdes o ajardinados, plazas o espacios urbanos con el fin de mejorar el contacto con la naturaleza y el exterior.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Comprende los espacios libres privados y asociados a edificios o instalaciones de otros usos como jardines, huertas de carácter familiar, etc. Son los espacios que quedan libres cuando, en aplicación de una determinada ordenanza zonal, no es posible ocupar la totalidad de la parcela.

Categoría 2ª.- Son los espacios libres de titularidad pública o personal que por su trascendencia son considerados como sistema por el presente Plan general.

3.- CONDICIONES:

a) *En la categoría 1ª se establece la condición básica de mantenerlos en condiciones higiénicas, de salubridad y de ornato mínimamente aceptables.*

Será de aplicación, por lo tanto, la Normativa Sectorial en Materia Medioambiental y de Almacenamiento de Residuos.

b) *En categoría 2ª serán de aplicación las condiciones establecidas en el título II de la presente normativa para el sistema de espacios libres.*

ARTÍCULO 4.2.6.- USO RÚSTICO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende los usos y actividades propias del suelo rústico que estén en relación al aprovechamiento de los recursos naturales, o donde su naturaleza haga obligada la localización en esta clase de suelo.

ARTÍCULO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende aquellos usos y actividades que no necesitan ningún tipo de construcción permanente para ser desarrolladas.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría A.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como drenajes, defensa de

riós y rectificación de lechos, construcción de bancales, desmontes, rellenos y otras análogas.

Categoría B.- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.

Categoría C.- Actividades científicas, escolares y divulgativas.

Categoría D.- Depósito de materiales, almacenaje y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.

Categoría E.- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.

ARTÍCULO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende aquellos usos y actividades que necesitan de alguna construcción permanente para cumplir su función.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría A.- Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos, u otras análogas.

Categoría B.- Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, instalaciones apícolas y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales.

Categoría C.- Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal.

Categoría D.- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

Categoría E.- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se sitúen.

Categoría F.- Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.

Categoría G.- Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que deban localizarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo y pirotecnias.

Además, mediante la aprobación de un plan especial de dotaciones regulado por el artículo 71 de esta ley, podrán permitirse equipamientos, públicos o personales.

Categoría H.- Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.

Categoría I.- Muros de contención, así como cierres o vallados de fincas en las condiciones impuestas por el presente plan en concordancia con el artículo 42.1.c) de la Ley 9/2002.

Categoría J.- Instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.

Categoría K.- Construcciones destinadas a las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y

la extracción de áridos y tierras, así como a sus establecimientos de beneficio y actividades complementarias de primera transformación, almacenaje y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino del terreno o explotación del recurso natural.

Categoría L.- Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

Categoría M.- Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.

ARTÍCULO 4.2.7.- USO ENERGÉTICO Y DE INFRAESTRUCTURAS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende las infraestructuras destinadas a la transformación, transporte y suministro de energía (eólica, eléctrica, gas,...), las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos y reciclaje, infraestructuras de transporte y comunicación (viaria, ferroviaria, portuaria,...), infraestructuras de telecomunicación, etc.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Centrales de producción y transformación de energía, hidroeléctricas, subestaciones, etc.

Categoría 2ª.- Infraestructuras de transporte de energía, suministro y evacuación de aguas de tipo aéreo o a la vista.

Categoría 3ª.- Infraestructuras de transporte de energía, suministro y evacuación de aguas de tipo subterráneo, o bien sobre rasante pero con dispositivos para su ocultación, como depósitos, tanques, etc.

Categoría 4ª.- Vertederos, almacenamiento y tratamiento de residuos, plantas de reciclaje.

Categoría 5ª.- Infraestructuras de transporte y comunicación. Estaciones de autobuses.

Categoría 6ª.- Instalaciones de telecomunicación. Telefonía móvil, instalaciones de radio de aeropuertos, etc.

3.- CONDICIONES:

Son las que se derivan de la regulación contenida en la presente normativa por considerarse sistemas y, en cualquier caso, de las que establezcan los planes y proyectos sectoriales, así como de la legislación sectorial aplicable.

TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 5.1.- GENERALIDADES

1. Las presentes normas de urbanización serán de aplicación en los correspondientes proyectos de urbanización, en el desarrollo del presente Plan general.

2. Será de aplicación la normativa técnica y sectorial que se encuentre en vigor en cada caso para la realización de los proyectos y obras de urbanización.

En este sentido se deberán solicitar cuantos informes sean precisos conforme a la aplicación de la legislación sectorial vigente.

Los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos, así como los proyectos de infraestructuras en núcleos existentes que impliquen nuevos aprovechamientos hidráulicos o vertido de aguas residuales, deberán ser sometidos a informe en el organismo de cuenca, y finalmente, obtener las correspondientes autorizaciones de aprovechamiento de aguas y de vertido de aguas residuales depuradas.

Los proyectos que afecten a elementos del Catálogo de patrimonio y sus áreas de protección y cautela deberán someterse a informe preceptivo y vinculante de la Consellería de Cultura y Turismo.

3. Los proyectos de urbanización deberán incluir en su memoria los criterios que fueron tenidos en cuenta para el diseño y características de la red o dotación, haciendo referencia, en cualquier caso, al cumplimiento de lo establecido por el presente Plan general y demás normativas de aplicación.

4. Todas las redes de servicios urbanos discurrirán preferentemente por el sistema viario o de espacios libres públicos. En los casos en que éstas tengan que atravesar terrenos de titularidad personal, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad las correspondientes servidumbres, a no ser que el titular de dichos terrenos sea el mismo titular de la red.

5. Las nuevas urbanizaciones se harán enterrando las redes de servicios.

6. Los proyectos de urbanización deberán proponer soluciones y diseñar las instalaciones técnicas bajo criterios de ahorro y eficiencia energética, tomando, en cada momento, la decisión más acorde al criterio, y utilizando la mejor tecnología disponible, buscando siempre el equilibrio entre eficiencia y costes de instalación y mantenimiento (sistemas de iluminación del espacio público eficientes y de bajo consumo, etc.)

ARTÍCULO 5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será inferior a 150 litros por habitante y día, con un mínimo de 200 litros día por vivienda.

Para otros usos se realizará un estudio pormenorizado de la demanda.

2. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

3. En todos los casos deberá existir la presión adecuada para un normal abastecimiento. La falta de presión en la red deberá ser sustituida por medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas; de igual forma, se dispondrán válvulas reductoras en caso de que se prevean sobrepresiones en la red.

4. Deberá preverse un hidrante de 100 mm por cada 12 hectáreas.

5. Los depósitos reguladores se dimensionarán para una capacidad de regulación de volumen máximo diario de un día punta, disponiendo además de un cierto volumen de reserva para hacer frente a posibles situaciones excepcionales.

6. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red debe de ser de una atmósfera.

ARTÍCULO 5.3.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

1. Los valores de los caudales de aguas a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento serán los mismos que los obtenidos para la red de distribución incrementados por el caudal de aguas pluviales en el caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada red se calculará de acuerdo con el caudal correspondiente.

El caudal máximo de agua de lluvia será igual al de un periodo de retorno de diez años.

2. Se utilizará preferentemente el sistema separativo.

3. Las redes de evacuación de agua y saneamiento cumplirán las siguientes condiciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/s (5 m/s en tubería de acero).

- Sección mínima: 0,3 m de diámetro.

- Cámaras de descarga automática en cabecera.

- Pozos de registro de visitables, en los cambios de dirección y como máximo cada 50 metros en los tramos rectos.



- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos, siempre por debajo de la red de distribución de agua.

- Serán de estricta aplicación las determinaciones del Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y la Legislación de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/86, de 11 de abril, así como el Plan Hidrológico Norte I.

ARTÍCULO 5.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

2. La dotación mínima según usos será la siguiente:

- Vivienda: 5.750 W.

- Industrial: 125 W/m²

- Comercial y otros usos: 100 W/m²

3. Para el cálculo de la potencia total demandada se tendrán en cuenta los coeficientes de simultaneidad fijados en la legislación de baja tensión.

4. Las líneas de distribución y alumbrado público serán subterráneas.

ARTÍCULO 5.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

1. Todas las vías públicas urbanas deberán tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

- Vías principales de circulación rodada: 15 luxes y uniformidad 0,3.

- Restantes vías de circulación rodada: 10 luxes y uniformidad 0,2.

- Plazas y espacios libres 10 luxes y uniformidad 0,2.

- Itinerarios peatonales accesibles: 20 luxes y uniformidad 0,3.

ARTÍCULO 5.6.- RED DE GAS

1.- GAS NATURAL:

a) Todas las instalaciones para la distribución de gas se diseñarán y se realizarán para que puedan contener tanto aire propano como gas natural, de forma que pueda realizarse el cambio de un a otro combustible con garantías de servicio y seguridad.

b) Cuando la red de gas discurra por suelo urbano o de núcleo rural, el tendido será subterráneo bajo las aceras, respetando las distancias a otras redes de infraestructuras, y más especialmente, con las de agua y electricidad en las que los valores de separación adoptados serán superiores a los 20 cm.

Deberán de disponerse las correspondientes medidas de seguridad activas y pasivas frente a la corrosión.

c) El diseño de la red primaria y secundaria, así como de los correspondientes centros de regulación, se realizará conforme a la legislación de redes y acometidas de combustibles gaseosos.

Se deberá garantizar, en el punto más desfavorable de la red, una presión mínima de 0,05 bar en la válvula de acometida.

2.- GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP):

a) Este tipo de instalación se permite en los siguientes casos:

- Mediante instalación autónoma en edificios de viviendas en bloque con depósito en la azotea y boca de carga en la vía pública con acceso rodado. En edificación aislada con depósito en espacio libre de parcela.

- Mediante depósito y red de suministro en urbanizaciones de nueva creación.

b) Se tomarán las medidas necesarias de protección y seguridad tanto de la red como de los depósitos, según la normativa técnica vigente.

c) Las redes de suministro de las nuevas urbanizaciones serán siempre de tipo ramificada.

ARTÍCULO 5.7.- RED DE TELECOMUNICACIONES

1.- INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS:

a) Se permite la instalación de antenas o aparatos radioeléctricos siempre que se justifique la necesidad y se adopten las medidas oportunas de integración paisajística, y sin perjuicio de someterse al régimen de autorizaciones de uso en suelo rústico.

b) Será de aplicación la legislación sectorial en la materia que hace referencia a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, limitaciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente las emisiones radioeléctricas.

c) Se prohíbe la instalación de nuevas antenas radioeléctricas dentro del perímetro de un bien o área de especial protección de un elemento incluido en el Catálogo de patrimonio.

2.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:

a) Los proyectos de urbanización de las nuevas áreas de desarrollo urbanístico deberán incorporar redes públicas de telecomunicaciones, garantizándose la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva, para lo cual el diseño de la infraestructura deberá analizar las necesidades de los operadores que puedan ofrecer servicio en la zona.

b) Las características técnicas de la infraestructura pública de telecomunicaciones, en lo que se refiere la obra civil, deberá cumplir la norma UNE 133100:2002 "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones".

Toda infraestructura de telecomunicaciones se diseñará considerando la necesidad de acometida de las instalaciones comunes de telecomunicación de los edificios.

c) Dentro del entorno de protección o respeto de los elementos del patrimonio, las redes de distribución discurrirán enterradas, excepto en las áreas de especial protección y cautela de los elementos arqueológicos, en cuyo caso, deberán estar autorizadas por la Consellería de Cultura.

ARTÍCULO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:

a) El cálculo y diseño del firme, así como las características de los materiales que lo componen, deberán estar expresamente justificados en los correspondientes proyectos de urbanización en función del tráfico previsto y la categoría de la vía.

b) En terrenos arcillosos se dispondrá una primera capa de arena de río para separar la arcilla de las capas del pavimento.

c) El firme tendrá un diseño de la pendiente transversal adecuado, nunca inferior al 0,8%. Excepcionalmente podrá ser menor, siempre y cuando el pavimento garantice un drenaje apropiado.

d) En nuevas urbanizaciones de vivienda unifamiliar, la banda destinada a aparcamiento de vehículos se construirá con materiales que permitan el crecimiento del césped entre sus juntas, o bien empleando adoquines de celosía.

2.- VÍAS PEATONALES Y ESPACIOS LIBRES:

a) Los materiales para emplear en la construcción de vías y espacios peatonales serán los adecuados para cumplir su función técnica y estética.

b) Se permite el empleo de materiales continuos o discontinuos. De emplearse los primeros se deberá garantizar un correcto drenaje. Los materiales discontinuos (baldosas, adoquines, etc. no serán resbaladizos y permitirán la evacuación del agua de la superficie.



c) Todos los materiales empleados en zonas de circulación peatonal deberán poseer calidades resistentes capaces de soportar el tráfico puntual o esporádico de vehículos.

ARTÍCULO 5.9.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS

Será de aplicación la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad, supresión de barreras y no discriminación para el acceso y utilización del espacio público, con el fin de promover las condiciones idóneas de accesibilidad en vías y espacios urbanos, así como establecer las condiciones de diseño de los elementos de urbanización.

El ayuntamiento deberá elaborar planes especiales con el fin de adaptar paulatinamente la urbanización existente a las condiciones de accesibilidad exigidas reglamentariamente.

ARTÍCULO 5.10.- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS AMBIENTALES EN LA URBANIZACIÓN

Con el objeto de integrar en la urbanización los elementos valiosos de la naturaleza, en especial la vegetación, y de procurar el avance ambiental en el proceso de diseño y de puesta en obra de la urbanización, se proponen un conjunto de medidas para tener en cuenta en los proyectos de urbanización:

a) Para una idónea gestión de la tierra vegetal sobrante, los proyectos de urbanización contemplarán que, en cualquier movimiento de tierra que se lleva a cabo, se retirará previamente la tierra vegetal en un espesor aproximado de 30 cm y se amontonará hasta una altura no superior a 1,5 m. Esta tierra vegetal se regará periódicamente y se mantendrá en sus condiciones iniciales hasta su reaprovechamiento en las zonas ajardinadas.

b) En los nuevos ajardinamientos, bajo ningún concepto se emplearán especies alóctonas de carácter invasor como: mimosa (*Acacia dealbata*), hierba de la pampa (*Cortaderia selloana*), lila de verano (*Buddleja davidii*), senecio (*Senecio mikanioides*), tritonia (*Crocosmia crocosmiiflora*) o capuchina (*Tropaeolum majus*).

c) Se intentará incluir especies frondosas adaptadas al clima de Galicia y de Cortegada, en particular: *Quercus robur*, *Castanea sativa*, *Betula celtiberica*, *Salix* spp, y se asegurarán sus cuidados culturales necesarios por la empresa especializada.

d) Los proyectos de urbanización incorporarán un apartado de jardinería con memoria, planos, pliego y presupuesto, donde aparezcan detalladamente todas las obras contempladas en el ámbito de la jardinería. Siempre que sea posible, se presentará un plano donde se refleje la situación actual de la arboleda en los suelos urbanizables.

e) La planificación de los suelos urbanizables contemplará, siempre que sea posible, la colocación de arboleda lineal en sus calles, acomodada a las condiciones climáticas y edáficas del lugar en el que se vayan a plantar (biotopo).

f) En las zonas urbanas que se localicen en las cercanías de redes viarias de elevada densidad, se destinarán zonas para la creación de barreras vegetales siempre que sea posible, o, en cualquier caso, para la colocación de pantallas antirruído.

g) La planificación de los suelos urbanizables estudiará, en los documentos previos al proyecto, la posible conservación de las especies arbóreas que se localicen dentro de los ámbitos, justificando la eliminación en el caso que ésta sea necesaria.

h) Siempre que sea posible, en las nuevas vías de comunicación las obras de drenaje se acomoden para facilitar el paso de la fauna de pequeño y mediano tamaño.

TÍTULO VI: SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 6.1.1.- DESARROLLO

El desarrollo de este Plan general en suelo urbano podrá llevarse a cabo mediante:

- Licencia, que podrá conceder el ayuntamiento sin necesidad de aportar otros documentos urbanísticos por parte de los interesados y sin perjuicio del deber de efectuar las operaciones de cesión, equidistribución y urbanización que hubieran sido pertinentes.

- Planes especiales de reforma interior, que deberán alcanzar por sí mismos o mediante estudios de detalle el grado de ordenación suficiente que les es propio. Se formularán para aquellas áreas de reparto que no fueron objeto de ordenación detallada por el presente Plan general. Se podrá formular un plan especial en ámbitos ya ordenados por el Plan general con la intención de modificar la ordenación siempre que no afecten a los sistemas generales previstos en el área de reparto.

- Estudios de detalle, cuando el ayuntamiento crea justificado su redacción al producirse situaciones de imprecisión o necesidad de reajuste en alineaciones y rasantes; en cualquier caso, cuando su remisión se indique en las fichas de áreas de reparto.

- Proyecto de urbanización, cuando el ayuntamiento crea justificada su redacción al producirse una deficiencia en los servicios urbanos, o sea necesario preparar el suelo para recibir la edificación.

ARTÍCULO 6.1.2.- CONDICIÓN DEL SOLAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

En suelo urbano, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que la parcela en cuestión merezca la condición de solar, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones que hubiera impuesto el planeamiento.

En situación de terrenos con déficits de urbanización y sin edificar, se podrá otorgar licencia siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación mediante los correspondientes proyectos. Se establecerá una fianza de garantía, que será como mínimo del 100% del valor de las obras de urbanización necesarias.

ARTÍCULO 6.1.3.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES.

1.- Suelo urbano consolidado:

a) Aprovechamiento urbanístico de la propiedad:

- Será el aprovechamiento real, resultado de la aplicación directa de las ordenanzas.

b) Cesiones y deberes de los propietarios:

- Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos consigan, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento y cederle gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.4.5. de esta normativa.

- Regularizar los terrenos para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera necesario por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

- Edificar el solar en los plazos establecidos una vez solicitada la licencia.



- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el apartado 1.b) del artículo 9 de la Ley 9/2002.

2.- Suelo urbano no consolidado:

a) Aprovechamiento urbanístico de la propiedad:

- Será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

b) Cesiones y deberes de los propietarios:

- Cesión al ayuntamiento de los terrenos destinados a la red viaria, parques y jardines públicos, y demás dotaciones públicas establecidas por la legislación urbanística y por el presente Plan general e incluidos en áreas de reparto.

- Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan general incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización sólo de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el plan.

- Ceder el terreno necesario para situar el 10% del aprovechamiento tipo que corresponda a los terrenos incluidos en las áreas de reparto.

- Costear la parte que les corresponda del importe de la urbanización y ejecutarla en los polígonos que se gestionen por los sistemas de actuación indirectos.

- Edificar el solar en los plazos establecidos una vez solicitada la licencia.

ARTÍCULO 6.1.4.- ACCIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS

Se permiten todas aquellas acciones encaminadas al avance y acabado del suelo urbano, tanto en su dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Se permite el cambio de uso siempre que incurra en una situación de compatibilidad. Los cambios de uso que impliquen reforma interior se desarrollarán mediante los instrumentos de desarrollo apropiados.

Siempre que se afecte a los edificios o zonas de interés histórico-artístico, catalogados por este plan, podrán aplicarse los parámetros urbanísticos de la ordenanza correspondiente, con

los condicionantes y las cautelas que se derivan del grado de protección asignado. En este sentido, se estará a lo dispuesto en el título X de esta normativa y en el Catálogo de patrimonio.

Se permite la utilización temporal de terrenos y solar cumpliendo siempre con lo establecido en la legislación urbanística.

Cuando en las unidades mínimas de planeamiento (manzana, bloque lineal,...) haya alguna propiedad que se encuentre en el interior de ellas y no pueda beneficiarse de la ejecución directa del derecho a edificar, deberá procederse a una normalización de fincas en los términos expuestos en el artículo 1.4.5. de esta normativa.

ARTÍCULO 6.1.5.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado se desarrollará mediante proyectos de edificación cuando se considere completada la fase de planeamiento y urbanización.

En caso contrario, la ordenación será completada mediante proyectos de urbanización o estudios de detalle, conforme a lo establecido por el presente Plan general y la legislación urbanística.

ARTÍCULO 6.1.6.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante los instrumentos de ordenación (planes especiales de reforma interior) y gestión previstos en la legislación urbanística y concretados en cada caso por el presente Plan general.

No podrán formularse áreas de desarrollo que no estén previstas en el Plan general, excepto mediante la oportuna modificación del plan.

ARTÍCULO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las bolsas de suelo urbano no consolidado se desarrollarán mediante áreas de reparto de cargas y beneficios. Se estará a lo dispuesto en el título I del presente Plan general en lo que respecta a la gestión del planeamiento municipal.

A continuación se exponen las determinaciones específicas de las áreas de reparto previstas en el presente plan.

**CÓDIGO DEL ÁREA DE REPARTO: AR-SU**

DENOMINACIÓN: Carretera de Celanova

SITUACIÓN: villa de Cortegada

CLASE DE SUELO: urbano no consolidado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD):

- Superficie bruta del ámbito	3.576 m2
- Superficie neta o área de reparto	3.576 m2
- Coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento tipo	0,50 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo total	1.788 m2c

USO GLOBAL: residencial

CESIONES DE SISTEMA LOCAL:

Las reglamentariamente establecidas por la legislación urbanística, a definir y concretar en el PERI.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Completar la trama urbana, estableciendo las condiciones urbanísticas necesarias para mejorar el enclave residencial existente.

DETERMINACIONES:

1. Se ordenará mediante tipología de vivienda en bloque aislado, con una altura máxima de tres plantas (B+2). La edificación existente podrá mantener la altura de cuatro plantas (B+3).
 2. La ordenación tendrá en cuenta las construcciones ya edificadas, incorporándolas dentro de las alineaciones.
 3. La reserva del sistema local de equipamientos se destinará a una pista deportiva.
 4. Las reservas de sistema local de espacio libre y la de equipamiento se situarán contiguas entre las dos edificaciones resultantes.
 5. El PERI establecerá las determinaciones precisas para procurar índices elevados de infiltración de las aguas de lluvia mediante el empleo de pavimentos filtrantes. Las aguas que necesariamente tengan que evacuarse a la red de pluviales se eliminarán mediante zanjias filtrantes o bien mediante emisario hasta los canales próximos.
 6. El PERI deberá justificar, con el nivel de detalle que corresponda, el cumplimiento de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
- **ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN:**
- El sector será desarrollado durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan general conforme al siguiente programa:
- La propiedad presentará el PERI en el ayuntamiento para proceder a su tramitación durante el primer año de vigencia del Plan general.
 - Una vez aprobado el PERI, la Propiedad tramitará los proyectos de reparcelación y urbanización durante el segundo año.
 - Las obras de urbanización del polígono se realizarán antes de finalizar el primer cuatrienio del Plan general.
 - Los solares serán edificados en el plazo máximo de dos (2) años desde la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.



CAPÍTULO 2 - ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 6.2.1.- BLOQUE LINEAL ENTRE MEDIANERAS. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición:

Comprende la edificación agrupada entre medianeras, formando manzanas o conjuntos lineales con frente a viario, cuya característica singular es la existencia de espacios libres privados y edificaciones de carácter complementario al uso residencial.

Se componen de edificaciones de viviendas unifamiliares o plurifamiliares con división horizontal de la propiedad, adosada entre medianeras y con una fachada principal alineada frente a viario público.

Usos:

El uso global es residencial. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

200 m²

Frente mínimo:

6 metros. Se podrá admitir un frente de hasta 4 metros en los casos en los que la parcela se encuentre entre edificaciones y sea imposible cumplir dicho frente.

Condición de forma:

La parcela edificable tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

Estará determinada por las limitaciones de fondo máximo y retranqueos, si los hubiera.

Cuando una parcela da frente a dos o más viales públicos, la edificación ocupará la parte de la parcela que se indica en los planos, conforme al espacio limitado por la alineación exterior y el fondo.

Retranqueos y separaciones:

No se exige el establecimiento de retranqueos ni separaciones a vecinos, excepto indicación contraria en planos, motivada por constituir el extremo de un bloque lineal, lindar con el suelo rústico, espacios libres o con parcelas que tengan una calificación de edificación exenta o por la necesidad de alejamiento respecto al vial. En este caso la pared lateral retranqueada deberá recibir un tratamiento de fachada.

Fondo máximo:

Se limita a 12 metros, excepto indicación contraria en planos de ordenación.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Es la indicada en los planos de ordenación mediante el número de plantas. Se medirá en la rasante de la vía que sustenta la fachada.

Edificabilidad:

Vendrá dada como resultado de aplicar, a la totalidad de parcela neta o edificable, el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

Vuelos:

Se permiten con las condiciones expresadas en el artículo 3.2.5.

Chaflanes:

Deberán realizarse chaflanes cuando así lo indiquen los planos de ordenación, siguiendo la construcción geométrica definida en el artículo 3.2.7.

Patios:

No se establece el deber de realizar patios; si bien, podría ser necesaria la construcción de patio de parcela por la exigencia de cumplir las NHV-2010.

Anexo:

Se permite un único anexo o edificación complementaria de tipo aislado con una superficie máxima de 15 m² y con las características fijadas en el artículo 3.2.10.

ARTÍCULO 6.2.2.- MANZANA CERRADA. ORDENANZA SU-2

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición:

Comprende los bloques o manzanas completas formados por una o varias parcelas totalmente ocupadas por la edificación. Se definen mediante una alineación exterior que los deslinda del espacio público, ya sea vial o espacio libre.

Usos:

El uso global es residencial en la categoría 2ª. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

No se exige.

Frente mínimo:

El frente mínimo exigible será de 6 m; no obstante, se podrá aceptar un frente de hasta 4 metros en los casos que la parcela se encuentre entre edificaciones y sea imposible ampliar dicho frente.

Condición de forma:

La parcela edificable tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

Podrá alcanzarse el 100% de la ocupación de la parcela edificable, salvo indicación contraria en los planos de ordenación por si fuera necesario establecer retranqueo, separación o limitar el fondo.

Retranqueos y separaciones:

De existir excepcionalmente, se señalarán en los planos de ordenación.

Fondo máximo:

En caso de limitarse, se señalará en los planos de ordenación.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Es la indicada en los planos de ordenación mediante el número de plantas. Es obligatorio alcanzar la altura máxima en edificaciones de nueva construcción y cuando se proceda a obras para aumentar el número de plantas.

Se medirá en el punto medio de la fachada en la rasante de la vía de menor cuota.

Edificabilidad:

Vendrá dada como resultado de aplicar a la totalidad de la parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupaciones, condiciones de cubierta, patios, vuelos y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

**Sótanos y semisótanos:**

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

Vuelos:

Se permiten, cumpliendo las condiciones descritas en el artículo 3.2.5.

Chaflanes:

Deberán realizarse chaflanes cuando así lo indiquen los planos de ordenación, siguiendo la construcción geométrica definida en el artículo 3.2.7.

Patios:

No se establece el deber de realizar patios; si bien, podría ser necesaria la construcción de patio de parcela por la exigencia de cumplir las NHV-2010.

ARTÍCULO 6.2.3.- MANZANA TRADICIONAL. ORDENANZA SU-3**1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:****Definición:**

Comprende la edificación arrimada formando agrupaciones de origen tradicional o antigua y cuyas características morfológicas, históricas y culturales hacen necesaria su conservación como parte integrante de la trama urbana.

Usos:

El uso global es residencial. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:**Parcela mínima:**

No se exige.

Frente mínimo:

No se exige.

Parcela edificable:

A los efectos de solicitar licencia en parcelas vacantes, no tendrá la condición de parcela edificable aquella que dé frente exclusivamente a un vial de ancho inferior a 4 metros.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:**Ocupación máxima:**

La ocupación será la existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar estará limitada por el fondo máximo y retranqueos, si los hubiera, pero en ningún caso podría adelantar el 50% de la superficie de la parcela.

Retranqueos y separaciones:

No se exige el establecimiento de retranqueos ni separaciones a vecinos, excepto indicación contraria en planos, motivada por el reconocimiento de los existentes, o bien, por el deber de establecerlos, en su caso, en parcelas vacantes.

Fondo máximo:

El fondo de las edificaciones será el existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar, se limitará a 12 metros en todas las plantas.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:**Altura máxima:**

Es la indicada en los planos de ordenación mediante el número de plantas. En su defecto, será la existente.

Edificabilidad:

Vendrá dada como resultado de aplicar, a la totalidad de parcela neta o edificable, el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

Vuelos:

Se permiten con las condiciones expresadas en el artículo 3.2.5. No obstante, los que ya existen se consideran dentro de ordenación.

Asimismo, las galerías, balcones y solanas existentes, y de carácter tradicional, serán además objeto de protección y mantenimiento.

Chaflanes:

Deberán realizarse chaflanes cuando así lo indiquen los planos de ordenación, siguiendo la construcción geométrica definida en el artículo 3.2.7.

Patios:

No se establece el deber de realizar patios; si bien, podría ser necesaria la construcción de patio de parcela por la exigencia de cumplir las NHV-2010.

Anexo:

Se permite un único anexo o edificación complementaria de tipo aislado con una superficie máxima de 15 m² y con las características fijadas en el artículo 3.2.10.

Se reconocen dentro de la ordenación todos aquellos anexos existentes de carácter tradicional.

5.- CONDICIONES ESPECIALES DE INTEGRACIÓN:

El espíritu de la ordenanza es el de conservación, recuperación y avance de las manzanas tradicionales de carácter urbano.

El fuerte deterioro que han sufrido estas zonas en los últimos tiempos, obliga como primera medida a la congelación de todo aumento en las condiciones de volumen, altura y ocupación de las parcelas edificadas; no así en las parcelas vacantes, sobre las cuales se aplican unas condiciones mínimas de aprovechamiento.

Es necesario que toda actuación que se pretenda llevar a cabo en edificaciones afectadas por la ordenanza se desarrolle mediante un proyecto técnico, donde se analice desde el punto de vista tipológico, constructivo, histórico, etc. la edificación existente, realizando una valoración sobre los procesos de transformación y deterioro surgidos en el tiempo.

En dicho estudio habrá que reconocer y diferenciar las partes integrantes del edificio que se consideran originales de los añadidos o modificaciones posteriores, indicando en que grado se desfiguraron o perdieron partes o la totalidad de la estructura general del edificio (volumen, cerramientos, escaleras, estructura, etc.).

En consonancia con este análisis deberá presentarse la propuesta justificada de intervención, que irá encaminada a conseguir los siguientes objetivos:

- Recuperación de la escala y volumetría, en consonancia con el entorno más inmediato.

- Conservación y recuperación de materiales y técnicas constructivas tradicionales al propio edificio.

- Demolición, en su caso, de edificios fuera de ordenación que se presenten agresivos al entorno, con el fin de volver a edificar de acuerdo a la nueva ordenación.



- Recuperación de los espacios libres personales destinados a huertas y jardines, y que paulatinamente fueron ocupados por galpones, casetas o anexos a la edificación principal.

- Evitar la pérdida, sea por abandono, deterioro o demolición de edificaciones o elementos de carácter tradicional. En este sentido, se prohíbe la demolición de elementos tradicionales, con la excepción de que a través de informe técnico municipal se justifique por motivos de seguridad.

ARTÍCULO 6.2.4.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición.-

Comprende la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada con separación a todos los lindes de parcela.

Se permite la edificación emparejada compartiendo una medianera común siempre y cuando se realice mediante proyecto conjunto y se inscriba en el Registro de la Propiedad el acuerdo de colindancia.

Será obligatorio establecer la edificación arrimada cuando en el solar colindante exista una edificación cuyo muro medianero sea susceptible de ocultar, aunque resulten más de dos viviendas adosadas.

Usos.-

El uso global es residencial en categoría 1ª. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

400 m²

Se permite parcela inferior, que no sea menor a 200 m², en los casos en los que se opte por edificar en tipología pareada o parcelas escrituradas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan general.

Frente mínimo:

4 metros.

Se podrá admitir un frente menor de hasta 3 metros en los casos en los que la parcela a edificar se encuentre situada entre dos parcelas ya edificadas previamente a la entrada en vigor del presente Plan general.

Condición de forma:

La parcela edificable tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 12 metros de diámetro.

No se exige esta condición para las parcelas que se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

25% de la parcela edificable.

Retranqueos y separaciones:

Se establece una separación a lindes con otras parcelas de 3 metros. Se establece un retranqueo respecto de la alineación de 5 metros.

Las edificaciones existentes hasta la entrada en vigor del plan cuya fachada se presenta alineada con el vial, se considerarán dentro de ordenación.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

7 metros.

Edificabilidad:

0,25 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

Patios:

No se establece la obligatoriedad de realizar patios; si bien, podría ser necesaria la construcción de patio de parcela por la exigencia de cumplir las NHV-2010.

Anexo:

Se permiten anexos o edificaciones complementarias de tipo aislado, con una superficie máxima de 15 m² con las características fijadas en el artículo 3.2.10.

ARTÍCULO 6.2.5.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y DE ALMACENAJE. ORDENANZA SU-5

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición.-

Comprende los ámbitos destinados al desarrollo de la actividad industrial, productiva, así como a la actividad comercial al por mayor o vinculada a la producción.

En virtud del sistema de implantación propuesto, el plan establece dos variantes tipológicas:

- Tipología A: comprende la tipología de edificio adosado, formando pequeñas agrupaciones, de mediano y pequeño tamaño que ocupa la parcela de forma intensiva.

- Tipología B: comprende la edificación de mediano o gran tamaño dispuesta de forma aislada en la parcela.

Usos.-

El uso principal es el industrial extendido a todas aquellas actividades relacionadas con la producción, elaboración, manufacturación, almacenaje, distribución y venta al por mayor, con las limitaciones contenidas en la definición de las categorías 2ª y 3ª y excluyendo la posibilidad de las categorías 1ª y 4ª.

Se admiten usos compatibles conforme el régimen de compatibilidad expresado en la tabla del anexo a la normativa, con la limitación de que el aprovechamiento lucrativo asignado a usos compatibles no podrán sobrepasar del 30% del aprovechamiento total atribuido a cada parcela.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

- Tipología A: 600 m²

- Tipología B: 1.500 m²

Frente mínimo:

- Tipología A: 15 m

- Tipología B: 120 m

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima y retranqueos:

- Tipología A: la ocupación máxima vendrá dada como consecuencia de aplicar los retranqueos expresados en los planos de ordenación.

- Tipología B: la ocupación máxima vendrá dada como consecuencia de aplicar los retranqueos expresados en los planos de ordenación. En ningún caso la ocupación sobrepasará del 70% de la superficie de la parcela.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO:

Altura máxima:

Con carácter general, se limita la altura máxima a 8,00 metros, si bien, se podrá sobrepasar dicha altura para la construcción de elementos singulares (chimeneas, grúas, silos, etc.) necesarios para el normal funcionamiento de la actividad. En este caso, el proyecto técnico deberá aportar la oportuna justificación sobre la singularidad de la construcción o instalación y la necesidad de desarrollarla en altura superando dicho límite, así como proponer las correspondientes medidas de integración paisajística.

**Edificabilidad:**

En el ámbito del suelo urbano de Cortegada, a un lado de la carretera de Celanova, el aprovechamiento de las parcelas vendrá dado como resultado de aplicar los límites máximos de ocupación y altura.

En el ámbito del Parque Empresarial de Cortegada, el aprovechamiento se expresará de forma absoluta para cada ámbito tipológico o cuarterón. Le corresponde al instrumento de equidistribución el reparto del aprovechamiento a cada parcela.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

5.- CONDICIONES AMBIENTALES, DE SEGURIDAD Y ESTÉTICAS:

Se aplicarán las normativas específicas y sectoriales en virtud de la actividad de que se trate, además de las expuestas con carácter general en el título IV de la normativa.

Se cumplirán los valores de recepción de ruido para la zona C expuestos en el Decreto 320/2002, de 7 de noviembre, por el que se aprueba la legislación que establece las ordenanzas tipo sobre protección contra la contaminación acústica.

Las industrias están obligadas a resolver por sí mismas los procesos de depuración y/o refrigeración de las aguas residuales previamente a su vertido a la red pública de saneamiento.

Todos los elementos que forman parte de las edificaciones estarán contruidos y rematados dignamente y en condiciones idóneas de mantenimiento y seguridad. Se prohíbe el final de fachadas y cubiertas con materiales de textura y color llamativo o brillante, procurando la integración mediante acabados mate y colores de las gamas grises, verde oscuro y ocre.

Los taludes serán convenientemente ejecutados siendo obligatorio procurar la retención del suelo y la revegetación, mediante el empleo, en su caso, de estructuras específicas tipo gaviones.

TÍTULO VII - SUELO DE NÚCLEO RURAL**CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL****ARTÍCULO 7.1.1.- GENERALIDADES**

En consonancia con el régimen establecido por la legislación urbanística, para los núcleos rurales se aplicará el régimen previsto en el artículo 24 y siguientes de la Ley 9/2002.

ARTÍCULO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIONES

En los núcleos rurales delimitados se permitirán, previa licencia municipal, y sin necesidad de autorización autonómica previa, las siguientes actuaciones:

a) Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, volumen y tipología tradicional. En todo caso, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 7.1.6. del presente título, así como a las ordenanzas respectivas del núcleo rural.

b) Obras de rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.1.6. del presente título, así como en las ordenanzas respectivas del núcleo rural.

c) Nuevas edificaciones de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 7.1.6. del presente título, así como en las ordenanzas respectivas del núcleo rural.

d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación y reconstrucción de las edificaciones tradicionales o de especial valor arquitectónico existentes en el núcleo rural, siempre que no supongan variación de las características esenciales del edificio ni alteración del lugar, de su volumen ni de la tipología originaria, sin necesidad de cumplir todas las condiciones exigidas por el artículo 29 de la Ley 9/2002, de Condiciones de las Edificaciones en los Núcleos Rurales.

ARTÍCULO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUMBE Y DEMOLICIÓN

1.- Queda prohibido el derrumbe o demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

a) Aquellas construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico.

b) Las edificaciones sin valor histórico o etnográfico, o las que teniéndolo escaso estén en ruina técnica.

c) Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente, todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en iguales condiciones.

d) Las derivadas de un expediente de reposición de la legalidad urbanística.

2.- En los supuestos previstos en el número anterior, se solicitará licencia de demolición acompañando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con lo especificado anteriormente.

ARTÍCULO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SUELO DE NÚCLEO RURAL.

El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Asimismo, se podrán permitir usos terciarios, usos que tengan por finalidad el acceso a las nuevas tecnologías de la información y usos dotacionales o de prestación de servicio público, productivos, turísticos y tradicionales ligados a la vida rural, así como pequeños talleres, siempre que no se altere la estructura morfológica del asentamiento y el nuevo uso contribuya a revitalizar la vida rural y mejorar el nivel de vida de sus moradores y que, en todo caso, resulten compatibles con el uso residencial.

En las ordenanzas de núcleo rural se define de manera pormenorizada el régimen de compatibilidad de usos.

ARTÍCULO 7.1.5.- ACTUACIONES INCOMPATIBLES.

1. Están prohibidas en cualquiera de los tipos básicos de núcleo rural las actuaciones siguientes:

a) Las edificaciones características de las zonas urbanas y las que ya sean de vivienda, auxiliar o de otro uso, cuya tipología resulte impropia con las existentes en el asentamiento en el que se proyecten, de acuerdo con la tipología definida en el Plan General de Ordenación Urbanística. No se incluyen en este concepto los invernaderos con destino exclusivo a la producción agraria, que podrán instalarse en cualquier tipo de núcleo rural siempre que su construcción sea la base de materiales ligeros y fácilmente desmontables.

b) Las naves industriales de cualquier tipo.

c) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

d) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derrumbe, de manera injustificada, de muros tradicionales de los caminos o veredas, excepto disposición del planeamiento que lo autorice.



e) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la línea 1 anterior, en los núcleos histórico-tradicionales, o en la parte delimitada como tal en los núcleos rurales complejos, estarán prohibidas, asimismo, las siguientes:

a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

b) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.

c) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades que se van a desarrollar o por otras condiciones, aún cumpliendo con los requisitos de la legislación medioambiental, no sean propios del asentamiento rural.

d) La ejecución de actuaciones integrales y consecuentes operaciones de reparcelación, u otras actuaciones de parcelación o segregación del parcelario original, que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

ARTÍCULO 7.1.6.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La condición aislada o adosada de la edificación en el suelo de núcleo rural viene garantizada por el cumplimiento de las condiciones específicas que se establecen en las ordenanzas respectivas, en lo relativo a la dimensión mínima de la parcela, retranqueos de la edificación respecto a límites de parcela, posición de la edificación y demás condiciones exigidas.

Con el objeto de no alterar la estructura tradicional de este tipo de asentamientos y garantizar la integración de las nuevas construcciones en el contexto tipológico existente, es necesario determinar unas mínimas pautas de actuación:

a) Se prohíbe la demolición total o parcial de construcciones tradicionales, a no ser que por motivos debidamente justificados y por razones de seguridad lo autorice el ayuntamiento, previo informe técnico municipal. Podrá además procederse a la demolición cuando la construcción se vea afectada por un sistema general.

b) Las actuaciones que se lleven a cabo en elementos o construcciones tradicionales existentes irán encaminadas a su conservación, recuperación, consolidación y reconstrucción.

Se permiten obras de ampliación, de reforma interior y exterior.

Para el significado de estas actuaciones se estará a lo dispuesto en el Catálogo de patrimonio.

c) Las construcciones de nueva planta o las de ampliaciones en elementos existentes, deberán estar integradas en el medio rural y en el paisaje, proponiendo tipologías que no alteren la estructura fundamental del núcleo.

En este sentido, se deberán valorar los siguientes aspectos:

1.- Adaptación a la topografía y demás elementos de tipo físico como caminos, zanjas, muros o vallados, vegetación, etc., que deben también conservarse.

Se prohíbe la realización de desmontes y terraplenes mas allá de la superficie ocupada por la edificación. Se admiten movimientos de tierra siempre que se estructuren mediante banquetes, cuyas dimensiones serán similares a las de las cercanías.

2.- Las construcciones se deberán componer de la base de volúmenes elementales donde las dimensiones, proporción y escala serán acordes a las construcciones del propio núcleo.

Cuando se planee un volumen principal, en relación a otros de menor entidad, la planta tendrá unas dimensiones con una

relación ancho inferior a 0,75. La adopción de otro criterio deberá ser debidamente justificada en el proyecto técnico.

3.- La construcción y forma de la cubierta será la establecida en el artículo 3.2.4. para cubiertas integradas en el medio rural.

Cuando se proceda a la realización de una nueva cubierta en una construcción tradicional no se permite la formación de alero, a no ser que éste tenga un vuelo de al menos 1,00 metro, y se disponga claramente separado del muro mediante un cierre de transición retranqueado respecto del plano de fachada.

4.- Los cuerpos volados cerrados se resolverán como galerías acristaladas o con soluciones ligeras de tipo tradicional.

5.- La elección de materiales deberá ser justificada, buscándose aquellos materiales de acabado en los que la textura y color se integren con los predominantes en el núcleo.

Se descartarán aquellos de acabado brillante o que reflejen en exceso la luz y la imagen.

Se admite la utilización de metales que, con el tiempo, adquieran una pátina sin brillo, como el cobre, el zinc y el acero oxidable o acero cortén.

La solución habitual del material de carpinterías ha de ser la madera pintada al agua o al aceite. Se permite, sin embargo, el uso de aluminio lacado, en el cual el color será debidamente justificado en base a criterios de integración en el contexto.

El vidrio se utilizará de forma racional con la única finalidad de iluminar el espacio interior.

Se prohíbe expresamente la utilización de piezas cerámicas para el revestimiento de muros de cierre. En este sentido, se aconseja el empleo de piedra de granito para conformar muros de cierre o elementos estructurales especiales, como dinteles, jambas, esquinales, etc. Aunque se admiten cierres de fábrica enlucidos, los cuales serán pintados o coloreados. Los colores deberán ser justificados en el correspondiente proyecto técnico siguiendo el principio de adaptación al contexto rural o natural. Se recomienda el empleo de las gamas de grises, ocre o castaños y verdes como tonalidades que responden a los predominantes en el paisaje de Cortegada.

6.- No se permitirá que situaciones provisionales se prolonguen en el tiempo, como el caso de paramentos sin revestir o pintar. No se permitirán edificaciones en planta alta sobre pilares dejando la planta baja sin cerrar.

ARTÍCULO 7.1.7.- CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIONES

No podrá autorizarse ninguna clase de edificación mientras no estén resueltos con carácter previo o simultáneo a la edificación mediante garantía y a costa del promotor los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado.

- Abastecimiento de agua: se permite la extracción de pozo o captación vecinal.

- Energía eléctrica.

- Saneamiento: se permite mediante una instalación individual o colectiva que cumpla la legislación sectorial vigente.

Se respetará una distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación y fosa séptica.

Para caudales de captación de agua superiores a 0,15 litros por segundo, la distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudales menores, la distancia podrá reducirse hasta 50 metros en virtud del correspondiente estudio específico.

En cualquier caso y mediante informe del organismo de cuenca donde se evalúe la situación y particularidad del lugar de aprovechamiento, se podrá establecer otra distancia diferente.

De existir redes de servicios en el núcleo o en sus cercanías (abastecimiento, saneamiento, etc.), los propietarios ejecutarán, a su costa, la conexión con los servicios existentes. De no existir, se deberán resolver por medios individuales o autónomos con cargo a los promotores y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

Las conexiones a la urbanización deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del municipio, vinculándose su capacidad al número de edificaciones para realizar.

Al construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder al ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización del vial existente, según las alineaciones aprobadas.

Cuando el uso al que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de este deber.

CAPÍTULO 2 - NORMAS REGULADORAS DEL NÚCLEO RURAL

ARTÍCULO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIGEN TRADICIONAL O HISTÓRICO. ORDENANZA NRH

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición:

Comprende los ámbitos de núcleo rural de origen tradicional o histórico reconocidos como tal en el análisis del medio rural y del modelo de asentamiento, donde el uso principal es el residencial.

Está representada por la vivienda unifamiliar aislada o arriada, formando pequeños edificios continuos.

Se identifican en los correspondientes planos de ordenación de núcleos rurales mediante el código "NRH".

Usos:

El uso global es residencial en categoría 1ª. Otros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª.
- Garaje-aparcamiento. Categorías 1ª, 2ª y 5ª.
- Industrial. Categorías 1ª.
- Comercial. Categorías 1ª.
- Oficinas y administrativo. Categoría 1ª y 2ª.
- Hotelero.
- Espectáculos públicos. Categorías 1ª y 2ª.
- Actividades recreativas, sociales y culturales. Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 8ª.
- Docente - educativo.
- Sanitario, asistencial, belleza y salud.
- Religioso.
- Espacio libre.
- Construcciones agropecuarias de tipo familiar y tradicional.
- Energético y de infraestructuras. Categoría 3ª.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

300 m²

Se admitirán parcelas menores a la exigida en los casos en que éstas se encuentren limitadas por otras ya edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan general, siendo imposible cumplir dicha exigencia.

Frente mínimo:

6 metros

Se podrá admitir un frente menor de hasta 4 metros en los casos en que la parcela para edificar se encuentre entre dos parcelas ya edificadas previamente a la entrada en vigor del presente Plan general.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

30% de la parcela.

En el caso de parcelas vacías, situadas entre otras dos ya edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan general, se admitirá una ocupación mayor con el objetivo de cubrir el espacio entre medianeras o conseguir la dimensión mínima de vivienda habitable.

Retranqueos y separaciones:

Con carácter general se establece una separación a vecinos con otras parcelas de 3 metros. En los casos particulares en que existan edificios con medianeras en las parcelas vecinas será necesario ocultarlas con la nueva edificación adosándose a ellas, siempre y cuando sea posible por el cumplimiento de otros parámetros urbanísticos de la ordenanza.

La separación de la edificación al vial vendrá dada por el cumplimiento de las distancias a las vías de comunicación establecidas en el anexo III. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 3,00 metros respecto al cierre que dé frente al vial público, conforme a las alineaciones propuestas.

Se consideran dentro de la ordenación las edificaciones tradicionales que no cumplan las condiciones antes señaladas.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

7,00 metros, medidos en el centro de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Edificabilidad:

0,50 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

En el caso de parcelas vacías, situadas entre otras dos ya edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan general, se admitirá una edificabilidad mayor con el objetivo de cubrir el espacio entre medianeras o conseguir la dimensión mínima de vivienda habitable.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. La planta de sótano cumplirá la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes innecesarios.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

El aprovechamiento bajo cubierta se permite computando edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.

Vuelos:

No se permiten vuelos sobre el viario público. Se consideran dentro de ordenación los pertenecientes a viviendas tradicionales, las cuales deben ser objeto de mantenimiento y conservación.

Anexos:

Se permite la construcción de anexos o edificaciones complementarias de tipo aislado con una ocupación máxima del 5%. Se cumplirán las condiciones descritas en el artículo 3.2.10.

5.- CONDICIONES ESPECIALES EN LOS NÚCLEOS SINGULARES:

Conforman los núcleos singulares las partes integrantes de los asentamientos de carácter tradicional, en los que es nece-



sario proteger su entorno, la unidad formal y su percepción territorial.

Su ámbito es el grafiado en los planos de ordenación con el código correspondiente del Catálogo de Patrimonio.

El espíritu de la ordenanza es el de su conservación, recuperación y avance.

El fuerte deterioro que han sufrido estas zonas en los últimos tiempos obliga, como primera medida, a la congelación de todo aumento en las condiciones de volumen, altura y ocupación de las parcelas edificadas; no así en las parcelas vacantes, sobre las cuales se aplican unas condiciones mínimas de aprovechamiento.

Es necesario que toda actuación, que se pretenda llevar a cabo en edificaciones afectadas por la ordenanza, se desarrolle mediante un proyecto técnico, donde se analice desde el punto de vista tipológico, constructivo, histórico, etc. la edificación existente, realizando una valoración sobre los procesos de transformación y deterioro surgidos en el tiempo.

En dicho estudio habrá que reconocer y diferenciar las partes integrantes del edificio que se consideran originales de los añadidos o modificaciones posteriores, indicando en que grado se desfiguraron o se perdieron partes o la totalidad de la estructura general del edificio (volumen, cerramientos, escaleras, estructura, etc.).

En consonancia, con este análisis deberá presentarse la propuesta justificada de intervención, que irá encaminada a conseguir los siguientes objetivos:

- Recuperación de la escala y volumetría, en consonancia con el entorno más inmediato.
- Adecuación a las características tipológicas y ambientales tradicionales en la obra nueva.
- Conservación y recuperación de materiales y técnicas constructivas tradicionales al propio edificio.
- Demolición, en su caso, de edificios fuera de ordenación que se presenten agresivos al entorno con el fin de volver a edificar de acuerdo a la nueva ordenación.
- Recuperación de los espacios libres personales destinados a huertas y jardines, y que paulatinamente fueron ocupados por galpones, casetas o anexos a la edificación principal.
- Evitar la pérdida, sea por abandono, por deterioro o demolición de edificaciones o elementos de carácter tradicional. En este sentido, se prohíbe la demolición de elementos tradicionales, con la excepción de que, a través de informe técnico municipal, se justifique por motivos de seguridad, y cuente con la autorización de la Consellería de Cultura y Turismo.

ARTÍCULO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición:

Comprende los ámbitos de los núcleos rurales que, conforme a los criterios expuestos en la memoria, representan las áreas de los núcleos que no reúnen las características históricas, tipológicas y de trama para su consideración de núcleo histórico-tradicional.

En estas áreas sólo se admite la construcción aislada, separada de todos los vecinos con otras parcelas.

Se identifican en los correspondientes planos de ordenación de núcleos rurales mediante el código "NRC".

Usos:

El uso global es residencial en categoría 1ª. Otros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaje-aparcamiento. Categorías 1ª, 2ª y 5ª. El uso de estación de servicio (categoría 4ª) se admite sólo en parcelas que dan frente a vial calificado de sistema general.

- Industrial. Categorías 1ª y 2ª.

- Comercial. Categorías 1ª y 2ª.

- Oficinas y administrativo. Categoría 1ª y 2ª.

- Hotelero.

- Espectáculos públicos. Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

- Actividades recreativas, sociales y culturales. Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

- Docente - educativo.

- Sanitario, asistencial, belleza y salud.

- Religioso.

- Espacio libre.

- Construcciones agropecuarias de tipo familiar y tradicional.

- Energético y de infraestructuras. Categoría 3ª.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

600 m²

Frente mínimo:

6 metros.

Accesos:

Toda parcela edificable deberá contar con acceso rodado público municipal. A estos efectos no se permite la utilización de las carreteras de titularidad autonómica como soporte de acceso a la parcela.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% de la parcela.

Retranqueos y separaciones:

En todos los casos se establece una separación a los vecinos con otras parcelas de 3,00 metros.

La separación de la edificación al vial vendrá dada por el cumplimiento de las distancias a las vías de comunicación establecidas en el anexo III. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 5,00 metros respecto al cierre que dé frente al vial público, conforme a las alineaciones propuestas.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

7,00 metros, medidos en el centro de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Edificabilidad:

0,20 m²/m².

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. La planta de sótano cumplirá la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes innecesarios.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

El aprovechamiento bajo cubierta se permite computando edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.

Vuelos:

No se permiten vuelos sobre el vial público. Se consideran dentro de ordenación los pertenecientes a viviendas tradicionales, las cuales deben ser objeto de mantenimiento y conservación.



Anexos:

Se permite la construcción de anexos o edificaciones complementarias de tipo aislado con una ocupación máxima del 5%. Se cumplirán las condiciones descritas en el artículo 3.2.10.

CAPÍTULO 3 - PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

ARTÍCULO 7.3.1.- DETERMINACIONES QUE DEBEN CONTENER LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN Y AVANCE DEL MEDIO RURAL

a) El ayuntamiento podrá formular planes especiales de ordenación de núcleo rural no previstos por el presente Plan general cuando sobreviniese complejidad urbanística o se dieran las circunstancias para ello, en base a los siguientes motivos o indicadores:

1. Necesidad de dotar al núcleo de equipamientos, espacios libres o aparcamiento público no previstos que impliquen la obtención de suelo.

2. Pérdida de calidad ambiental o degradación del núcleo que implicara la necesidad de replantear usos pormenorizados o compatibles, condiciones de tipología, materiales de edificación, etc.; así como la adopción de medidas compensatorias o atenuantes frente a impactos producidos por contaminación, emisiones, paisaje, etc.

3. Necesidad de poner en valor elementos del patrimonio histórico y cultural así como la adopción de medidas relacionadas con la divulgación, recepción de visitantes o la gestión del patrimonio en los casos en que exista una relación entre dichos elementos y el núcleo rural.

4. Interés público o privado por acometer el desarrollo integral del suelo mediante la delimitación de polígonos o áreas de reparto de cargas y beneficios en determinadas zonas de núcleo común.

Los planes especiales deberán en este caso delimitar los polígonos o áreas de actuación en atención a los principios de justa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación propuesta.

Se establecerá la densidad máxima de viviendas, considerando los datos que refleja el análisis del modelo de asentamiento del Plan general, siendo en ningún caso superior a 15 viv./ha ni inferior a 10 viv./ha.

El ayuntamiento entenderá necesaria la delimitación de un área de ejecución integral y con eso la necesidad de redactar un plan especial cuando se pretenda edificar más de dos viviendas por una misma entidad promotora o se pretenda edificar un proceso de parcelación o segregación en dos o más lotes.

b) Se podrán formular planes especiales con la única finalidad de completar el trazado de la red viaria mediante la señalización detallada de alineaciones y rasantes o para dotar al núcleo de redes de servicios necesarias y suficientes. En este caso, el Plan se tramitará conforme al procedimiento previsto en el artículo 86.2 de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

c) En caso de que el Plan especial delimite áreas de actuación integral, se deberá dar cumplimiento al régimen de cesión de suelo para dotaciones y para aparcamientos, conforme lo establecido en el artículo 47.2 de la Ley 9/2002.

TÍTULO VIII - SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 8.1.1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO

El suelo rústico comprende el territorio excluido del suelo urbano, suelo urbanizable y suelo de núcleo rural y que debe ser preservado de los procesos de desarrollo urbanístico conforme a los supuestos que establece el artículo 15 de la Ley

9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

A los efectos de aplicación del régimen básico del suelo se considera que el suelo rústico se inscribe en la situación básica del suelo rural definida en el apartado 2.a) del artículo 12 de la Ley del Suelo.

El ámbito queda reflejado en los planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/5.000.

ARTÍCULO 8.1.2.- DERECHOS Y DEBERES EN EL SUELO RÚSTICO

1.- Los propietarios o las propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza y con el destino rústico de estos y con lo dispuesto en su legislación sectorial. A estos efectos se podrán llevar a cabo:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, labra y desecación, así como vallados con elementos naturales.

b) Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamientos madereros, entresacas, avance de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, repoblaciones y tratamiento fitosanitario, de conformidad con la legislación aplicable en materia forestal.

Además, podrán llevar a cabo las actuaciones complementarias e imprescindibles para el aprovechamiento maderero, tales como la apertura de vías de saca temporales, los cargaderos temporales de madera y el estacionamiento temporal de maquinaria forestal, según lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Otras acciones autorizadas en los términos previstos en la legislación urbanística.

2.- Los propietarios o las propietarias de suelo rústico deberán:

a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales o a otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales dentro de los límites que, en su caso y por este orden, establezcan la legislación sectorial aplicable, esta ley, el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Solicitar la autorización de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de las actividades autorizables en los casos previstos en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

c) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, la oportuna licencia municipal para el ejercicio de las actividades contempladas en el artículo 4.2.6. del presente Plan general.

d) Realizar o permitirle realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del medio ambiente, así como la seguridad y salud públicas.

e) Cumplir los deberes y condiciones señaladas en la legislación urbanística para el ejercicio de las facultades que correspondan según la categoría de suelo rústico, así como las mayores limitaciones que sobre ella imponga el presente Plan general y la autorización autonómica otorgada al amparo de la legislación urbanística.

f) Realizar los trabajos de restauración paisajística o medioambiental necesarios para reponer el suelo rústico.



ARTÍCULO 8.1.3.- USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES. PROCEDIMIENTO

Los terrenos clasificados como suelo rústico sólo podrán ser destinados a usos característicos del medio rural, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

En los terrenos situados en esta categoría de suelo se podrán realizar construcciones destinadas a actividades agrícolas, forestales, ganaderas u otras que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino de la finca o con la explotación de recursos naturales, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Los usos que el presente Plan General define como permitidos serán objeto de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

Los usos definidos como autorizables por la Administración autonómica están sujetos al procedimiento definido en el artículo 41 de la Ley 9/2002.

Las infraestructuras, dotaciones e instalaciones previstas en un plan o proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, así como los equipamientos o dotaciones, privados o públicos, previstos en los planes especiales de dotación una vez aprobados, no necesitarán autorización autonómica previa sin perjuicio de la obtención de autorizaciones de carácter sectorial que fuesen necesarias. En cualquier caso será necesaria la autorización autonómica previa para aquellos usos o actividades no definidas por el presente Plan general.

En suelo rústico de especial protección se prohíbe cualquier uso, actividad o utilización del suelo y subsuelo que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico que quiera protegerse.

ARTÍCULO 8.1.4.- LIMITACIONES DE APERTURA DE CAMINOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1.- No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo los caminos rurales contenidos en los proyectos aprobados por la Administración competente en materia de agricultura, de montes o de medio ambiente y aquellos que hubieran obtenido la correspondiente autorización autonómica, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En todo caso, la ejecución de nuevas pistas o caminos que afecten al suelo rústico de protección de espacios naturales estará sujeta a la evaluación de efectos ambientales que prevé la Ley 1/1995, de 22 de enero, de Protección Ambiental de Galicia.

2.- Las nuevas aperturas de caminos o pistas que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizando o corrigiendo su impacto ambiental.

3.- Con carácter general quedan prohibidos los movimientos de tierras que alteren la topografía natural de los terrenos rústicos, salvo en los casos expresamente autorizados por la legislación urbanística y el presente Plan general.

ARTÍCULO 8.1.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones e instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, eliminación y la depuración

de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamiento suficiente, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Estas soluciones deberán ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración en la forma que reglamentariamente se determine.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar el incidente de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendientes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

- La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no sobrepasará del 20% de la superficie del terreno. No obstante, las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas, los establecimientos de acuicultura y las infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de su superficie.

Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

- El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el suelo rústico del entorno. En caso de que resulte imprescindible sobrepasarlo por exigencias del uso o de la actividad autorizable, procurará descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el impacto visual mínimo sobre el paisaje y la alteración mínima del relieve natural de los terrenos.

- Las características tipológicas de la edificación deberán ser congruentes con las tipologías del entorno, en particular, las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, la morfología y el tamaño de los huecos, y de las soluciones de cubierta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sin quiebras en sus vertientes.

- En los suelos rústicos de protección agropecuaria, forestal o de infraestructuras, y de aguas, la altura máxima de las edificaciones no podrá sobrepasar las dos plantas ni los 7,00 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, podrá sobrepasar los 7,00 metros de altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hubieran hecho imprescindible sobrepasarlos en alguno de sus puntos. En los demás suelos rústicos protegidos, las edificaciones no podrán sobrepasar una planta de altura ni 3,50 metros medidos de igual forma, excepto en los casos debidamente justificados de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas. Podrán igual exceptuarse aquellas instalaciones propias de usos agrícolas, acuícolas o ganaderos que necesiten alturas excepcionales, después del informe, en todo caso, de la consellería competente en la materia.

- Las características estéticas y constructivas y los materiales, los colores y los acabados serán acordes con el paisaje



rural y las construcciones tradicionales del entorno. En tal sentido, para los acabados de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales acordes con los valores naturales, con el paisaje rural y con las edificaciones tradicionales del entorno.

- Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica sobrepasen la altura de 1,00 metros, excepto en parcelas edificadas, donde podrán conseguir 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se localicen, y no se permitirá el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, excepto que sean debidamente revestidos y pintados en la forma que reglamentariamente se determine.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

- La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en cada caso por el Plan general en función de la clase de suelo rústico, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

- Los edificios se situarán dentro de la parcela, adaptándose dentro de lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

- Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela deberán garantizar la condición de aislamiento y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5,00 metros.

- Las condiciones de bancaleo obligatorio y del acabado de los banales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

- Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de estos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, por lo menos, la mitad de la superficie de la parcela; o en un tercio de ella cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

e) Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie total real de la finca a la construcción y al uso autorizado, expresando la indivisibilidad y las limitaciones concretas del uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

f) En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses, contado desde el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo máximo de tres años, contado desde el otorgamiento de la licencia.

g) Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica, previo expediente tramitado con la audiencia del interesado.

2.- A las obras de derrumbe y demolición que se pretendan realizar en suelo rústico les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7.1.3. de la presente normativa.

3.- Las construcciones en suelo rústico, además de las condiciones generales especificadas anteriormente, cumplirán las siguientes:

a) La superficie de la parcela en la que se sitúe la edificación será la que fije el Plan general para cada categoría de suelo rústico, excepto en los supuestos en los que sean autorizables las actividades y usos constructivos en las categorías f) y j), conforme al artículo 4.2.6.2., así como en los casos de ampliación de

cementerios e instalación de tratamiento y depuraciones de aguas, en cuyo caso, se admite parcela de menor superficie.

b) Deberá justificarse cumplidamente la idoneidad de la localización elegida y la imposibilidad o inconveniencia de situarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en el artículo 4.2.6.2., en las categorías a), b), c), d) y f).

4.- Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia, sin necesidad de autorización autonómica previa, para la ejecución de pequeñas construcciones e instalaciones al servicio y al funcionamiento de las infraestructuras y obras públicas, siempre que quede justificada la proporcionalidad de la construcción o instalación con la naturaleza, extensión y destino actual del terreno en el que se localice y no se superen los 50 metros cuadrados de superficie total edificada ni la altura máxima de una planta ni 3,50 metros. En todo caso, la tipología de la edificación y los materiales de construcción serán los determinados en el artículo 42 de la Ley 9/2002.

Igualmente, podrá permitirse, sin sujeción a lo dispuesto por los artículos 42 y 44 de esta ley, la instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables.

Este régimen excepcional sólo será aplicable en el ámbito del suelo rústico de protección común y de especial protección agropecuaria, forestal o de infraestructuras.

5.- Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán emplazarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y a 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

En todo caso, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial que sea aplicable.

6.- Se permitirá en cualquier categoría de suelo rústico, después de la autorización autonómica según el procedimiento establecido por el artículo 41, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico, que podrán ser destinadas a vivienda y usos residenciales, a actividades turísticas y artesanales o a equipamientos de interés público. La reconstrucción o rehabilitación deberá respetar el volumen edificable preexistente y la composición volumétrica original.

Asimismo, después de la autorización autonómica, podrá permitirse por razones justificadas su ampliación, incluso en volumen independiente, sin superar el 10 % del volumen originario de la edificación tradicional. Excepcionalmente, la ampliación podrá alcanzar el 50 % del volumen de la edificación originaria cumpliendo las condiciones establecidas por los artículos 42 y 44 de la Ley 9/2002.

ARTÍCULO 8.1.6.- DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS

1.- En el suelo rústico no se podrán realizar ni autorizar parcelaciones, divisiones o segregaciones, excepto aquellas que se deriven de la ejecución, conservación o servicio de infraestructuras públicas, de la realización de actividades extractivas o energéticas, de la ejecución del planeamiento urbanístico o tengan por objeto una racionalización de la explotación agropecuaria o forestal.

En todo caso se respetará la superficie mínima e indivisible que determine la legislación agraria.

2.- Los actos de segregación, división o alteración de la estructura de la propiedad que pudieran permitirse por aplicación de lo dispuesto en el número anterior están sujetos a licencia municipal y, para su tramitación y obtención, deberá



solicitarse con la documentación escrita y gráfica necesaria para la identificación precisa del acto instado.

ARTÍCULO 8.1.7.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1.- El paisaje de Cortegada es un recurso cuyo valor es necesario proteger.

2.- El Ayuntamiento de Cortegada velará y fomentará, en el marco de su capacidad económica y competencia, el mantenimiento de los usos del suelo de origen tradicional, representados en las distintas categorías y clases de suelo, al objeto del mantenimiento del paisaje característico fruto de la acción humana.

De especial importancia se consideran las acciones encaminadas a la recuperación de suelos agrícolas mediante la deforestación de "Acacia dealbata" y el fomento de cultivos hortofrutícolas.

3.- Los planes de aprovechamiento de recursos forestales o agrícolas que se redacten en suelo rústico deberán considerar la repercusión que, sobre el paisaje, ejercen sus determinaciones y, en consecuencia, evitar efectos indeseados sobre este.

4.- Los proyectos que contemplen usos, instalaciones o construcciones previstas y autorizables en suelo rústico deberán hacer referencia expresa al impacto paisajístico que la actuación hubiera podido provocar. Se tomarán en consideración los elementos definidores del paisaje expuestos y analizados en la descripción del paisaje que integra la información del Plan general.

CAPÍTULO 2 - CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 8.2.1.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL O DE MONTE

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO:

Comprende aquellos terrenos que, dadas sus características físicas y topográficas expresadas en el estudio del medio rural y en la memoria justificativa, deben ser objeto de una especial protección por su capacidad productiva en materia forestal y de explotación de los recursos naturales.

El ámbito es el señalado en los planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Definición:

Comprende las edificaciones e instalaciones de implantación aislada que dan servicio a los usos permitidos y que están en relación con la utilización racional de los recursos naturales de las zonas de monte.

Usos:

El uso global es rústico, con las siguientes particularidades y limitaciones:

Mediante licencia municipal se permiten:

- Usos y actividades no constructivos en categorías A, B, C y E.

- Usos y actividades constructivas en categorías A, B, C, D, F, I y M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos y actividades no constructivos en categoría D y E.
- Usos y actividades constructivas en categorías E, G, H, J, K y L. Así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio. En los montes públicos de utilidad pública serán autorizables los usos admitidos en su legislación sectorial.

Se prohíben el resto de usos.

3.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 5.000 m², excepto en los supuestos a los que hace mención el artículo 8.1.5., apartado 3.

Con el fin de no alterar la topografía del terreno, no podrán autorizarse los usos definidos en el apartado anterior cuando la actuación se localice en terrenos con pendiente superior al 10%. No tendrán esta consideración las instalaciones de servicios que se implanten de forma puntual en el terreno como torres, antenas, aerogeneradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

10% sobre la superficie de parcela edificable.

Retranqueos y separaciones.

Se establece una separación a linderos con otras parcelas de 5 metros. La separación de la edificación a las vías de comunicación vendrá dada por el cumplimiento de las distancias a las vías de comunicación establecidas en el anexo III. En cualquier caso, la instalación respetará las distancias a los viales y edificios que establezca la normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

Se limita la altura máxima a dos plantas o 7,00 metros.

Excepcionalmente se podrá superar dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarla en algunos de sus puntos.

Edificabilidad:

Vendrá dada por las limitaciones establecidas en el punto 4 y demás condiciones volumétricas expuestas en este apartado.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. Las plantas de sótano y semisótano cumplirán la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y de sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

ARTÍCULO 8.2.2.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO:

Constituye las zonas del territorio que deben ser objeto de protección especial por su capacidad productiva o potencialidad agrícola. Representan las tierras de labor que configuran el espacio agrícola que sirve de sustento a los asentamientos rurales.

El ámbito es el señalado en los planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Definición:

Comprende las edificaciones e instalaciones de implantación aislada que dan servicio a los usos permitidos y que están en relación con la actividad agropecuaria.

Usos:

El uso global es rústico con las siguientes particularidades y limitaciones:

Mediante licencia municipal se permiten:

- Usos y actividades no constructivos en categorías A, B y C.
- Usos y actividades constructivas en categorías A, B, C, D, F, I y M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos y actividades no constructivos en categoría D y E.



- Usos y actividades constructivas en categorías E, G, H, J, K y L. Así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

Se prohíben el resto de usos.

No se autorizarán aquellos usos que afecten negativamente al valor agrícola y ganadero de estas tierras quedando expresamente prohibidas las plantaciones forestales. Asimismo, se prohíben los movimientos de tierra que destruyan la vegetación separadora del parcelario, los muros y vallados propios de la estructura y paisaje agrícola, donde su valor quedó expresamente definido en la información urbanística y estudio del medio rural.

3.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 3.000 m², excepto en los supuestos a los que hace mención el artículo 8.1.5., apartado 3.

Para el caso definido en el apartado 6 de este artículo, la parcela mínima será de 4.000 m².

Con el fin de no alterar la topografía del terreno, no podrán autorizarse los usos definidos en el apartado anterior cuando la actuación se localice en terrenos con pendiente superior al 10%. No tendrán esta consideración las instalaciones de servicios que se implanten de forma puntual en el terreno como torres, antenas, aerogeneradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre la superficie de parcela edificable. Podrá ocuparse el 40% de la parcela edificable cuando se trate de edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas.

Retranqueos y separaciones.

Se establece una separación a linderos con otras parcelas de 5 metros. La separación de la edificación a las vías de comunicación vendrá dada por el cumplimiento de las distancias a las vías de comunicación establecidas en el anexo III. En cualquier caso, la instalación respetará las distancias a los viales y edificios que establezca la normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

Se limita la altura máxima a 7,00 metros, salvo que por las características especiales de la instalación se justifique mayor altura.

Edificabilidad:

Vendrá dada por las limitaciones establecidas en el punto 4 y demás condiciones volumétricas expuestas en este apartado.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. Las plantas de sótano y semisótano cumplirán la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y de sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

6.- CONDICIONES PARTICULARES QUE DEBEN CUMPLIR LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS RESIDENCIALES VINCULADOS A LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS:

Definición:

El uso residencial vinculado a la explotación agropecuaria se entenderá como un uso complementario y auxiliar al uso principal que es la explotación.

Es imprescindible para poder autorizar este uso que los terrenos donde se sitúen las construcciones (explotación y vivienda del titular) se encuentren en la misma parcela.

Deberá acreditarse de forma inequívoca e imprescindible que el solicitante es titular de una explotación de tipo agrícola o ganadera y que esta cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.

Condición tipológica:

La vivienda podrá estar integrada en el volumen de la construcción principal de tipo agropecuario o bien exenta, separada de ésta así como de todos los lindes de parcela.

Ocupación máxima:

La ocupación máxima será del 5% de la superficie de la parcela neta, es decir, deduciendo la superficie ocupada por la edificación principal agropecuaria. El conjunto de edificaciones, en cualquier caso, cumplirá la condición expuesta en el apartado 4 de este artículo.

Altura máxima:

Cuando se trate de vivienda separada de la edificación principal, se limitará la altura máxima a planta baja y piso y 7,00 m.

ARTÍCULO 8.2.3.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIO NATURAL

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO:

Forman parte de esta categoría del suelo rústico las zonas del territorio donde el valor medioambiental está puesto de manifiesto en el estudio del medio rural y en la memoria justificativa, siendo necesaria su protección.

Esta denominación abarca el ámbito del "Espacio Natural Riberas del Miño", delimitado en las Normas Subsidiarias de la Provincia de Ourense.

El ámbito es el señalado en los planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Definición:

En esta clase de suelo no está permitido realizar ningún tipo de construcción o instalación a no ser aquellas que se declaren de interés general y presten un servicio a la colectividad. Bajo esta reserva se encontrarían los sistemas generales definidos en el presente Plan general o aquellas actuaciones no previstas pero desarrolladas mediante plan o proyecto sectorial que justifique su necesidad y siempre a través del correspondiente estudio de impacto ambiental.

Todo tipo de construcción o instalación que se pretenda realizar en esta clase de suelo deberá contar con informe favorable previo y vinculante de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, sin perjuicio de otros informes sectoriales que deberán recogerse si los terrenos hubieran estado afectados por los lechos, el patrimonio, etc.

Usos:

No se establece ningún uso global específico por considerarse que el destino de los terrenos debe ser su estado natural o, en su caso, la utilización antrópica de carácter tradicional y extensivo, y las actividades de disfrute y ocio, en relación al espacio natural.

Se planea el siguiente régimen de usos:

. Mediante licencia municipal se permiten:

- Usos y actividades no constructivos en las categorías A, B y C.
- Usos y actividades constructivas en la categoría I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos y actividades no constructivos vinculados a la conservación, utilización y disfrute del medio natural, siempre que no atenten contra los valores objeto de protección.

- Usos y actividades constructivas en categorías E, F, J y L. Así como los sistemas de tratamiento o depuración de aguas y las



actividades vinculadas directamente con la conservación, con la utilización y con el disfrute del medio natural, y los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio o por el planeamiento de los recursos naturales previsto en la legislación de conservación de la naturaleza.

Se prohíben el resto de usos, especialmente los usos residenciales e industriales.

3.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 5.000 m², excepto en los supuestos a los que hace mención el artículo 8.1.5., apartado 3.

Con el fin de no alterar la topografía del terreno, no podrán autorizarse los usos definidos en el apartado anterior cuando la actuación se localice en terrenos con pendiente superior al 10%. No tendrán esta consideración las instalaciones de servicios que se implanten de forma puntual en el terreno como torres, antenas, aerogeneradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre la superficie de parcela edificable.

Retranqueos y separaciones.

Se establece una separación a linderos con otras parcelas de 5 metros. La separación de la edificación a las vías de comunicación vendrá dada por el cumplimiento de las distancias a las vías de comunicación establecidas en el anexo III. En cualquier caso, la instalación respetará las distancias a los viales y edificios que establezca la normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

Se limita la altura máxima genérica para edificaciones a 3,50 metros.

Edificabilidad:

Vendrá dada por las limitaciones establecidas en el punto 4 y demás condiciones volumétricas expuestas en este apartado.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. Las plantas de sótano y semisótano cumplirán la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y de sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

6.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMA EN EL CONTEXTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Las condiciones urbanísticas exigidas en el presente artículo serán de aplicación siempre y cuando sean compatibles con cuantas otras limitaciones se derivan de la legislación sectorial.

En los casos de existir contradicciones entre diferentes normativas y la presente ordenanza, prevalecerá aquella más restrictiva o que suponga mayor protección.

ARTÍCULO 8.2.4.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO:

Constituye el suelo rústico de protección del patrimonio las zonas del suelo rústico donde se localizan los enclaves del

patrimonio histórico que son objeto de protección integral tras el pertinente trabajo de catalogación y delimitación.

El ámbito es el representado en los correspondientes planos de ordenación a escalas 1/ 5.000, 1/ 2.000.

2.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD:

Definición:

Con carácter general, los usos y actividades en esta clase de suelo están relacionados con la conservación, protección consolidación, investigación y puesta en valor en el marco de lo dispuesto en el título X del presente Plan general y en la legislación urbanística y sectorial del patrimonio cultural.

Usos:

Sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes por la consellería competente en patrimonio cultural, se contempla el siguiente régimen de usos:

- Mediante autorización municipal:

* Usos y actividades no constructivas en categoría C. Pero, se prohíben aquellas actividades que atenten contra los valores objeto de protección o impliquen la percepción e interpretación desfigurada o irrespetuosa del bien.

- Mediante autorización autonómica previa:

* Usos y actividades no constructivos relacionados con la conservación, investigación y puesta en valor de los hallazgos arqueológicos, aunque conlleven movimientos de tierra (excavaciones arqueológicas) o la instalación de infraestructuras y servicios de apoyo tales como barandillas, casetas y paneles de información, etc.

* Usos y actividades constructivas en categorías E e I, siempre y cuando se realicen bajo las directrices de la consellería competente en materia de patrimonio cultural.

En cualquier caso, cualquier tipo de actuación en los ámbitos de protección de los elementos catalogados deberá estar sometida a la autorización preceptiva y vinculante de la Consellería de Cultura y Turismo.

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 5.000 m², excepto en los supuestos a los que hace mención el artículo 8.1.5., apartado 3.

Altura máxima:

Se limita la altura máxima genérica a 3,50 metros en los casos de nuevas edificaciones.

Aprovechamiento:

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el artículo 8.1.5., apartado 7, del presente título. No obstante, se tendrán en cuenta los posibles niveles de intervención propuestos en el catálogo de patrimonio para cada elemento, a fin de determinar si es autorizable un aumento de volumen edificable.

ARTÍCULO 8.2.5.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE AGUAS

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO:

Constituye el suelo rústico de protección de aguas los terrenos, definidos en la legislación sectorial de aguas como lechos naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas y discontinuas de agua, y como lecho o fondo de las lagunas el embalse, terrenos inundados y zonas húmedas, así como la zona de servidumbre.

Asimismo, está formado por los terrenos a ambos lados de los lechos importantes del municipio identificados en la información urbanística y que se señalan en los correspondientes planos de ordenación.

Sin perjuicio de las limitaciones establecidas por el Plan General y la Ley 9/2002, su regulación depende en gran parte de la legislación sectorial de aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Plan Hidrológico Norte I

El ámbito de esta clase de suelo es el representado en los planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIONES DE USO:

Definición:

Con carácter general, los usos y actividades en esta clase de suelo están relacionados con la explotación racional de los recursos naturales, las labores agrícolas o forestales y el disfrute del medio natural, siempre y cuando no desvirtúen el valor para proteger, en particular el dominio público hidráulico y su entorno.

Sin perjuicio de las autorizaciones de tipo municipal o autonómico que hubieran sido procedentes, cualquier construcción o instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo y vinculante de la Administración sectorial competente en materia de aguas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos y actividades no constructivos en categorías A, B y C.
- Usos y actividades constructivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos y actividades constructivas en categorías E y L, siempre que estén vinculadas a la conservación, utilización y disfrute del dominio público y del medio natural, las piscifactorías e instalaciones análogas, así como las que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

- Podrán autorizarse sistemas de tratamiento o depuración de aguas, e instalaciones imprescindibles necesarias para la implantación de aparcamientos abiertos al uso público para el acceso a las playas fluviales, y áreas recreativas, a la práctica de los deportes náuticos y para la implantación de paseos fluviales, así como los previstos en el artículo 4.2.6.2, en la categoría J.

- Además, podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para albergar establecimientos de aguas minerales y aguas termales.

3.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 5.000 m², excepto en los supuestos a los que hace mención el artículo 8.1.5., apartado 3.

Con el fin de no alterar la topografía del terreno, no podrán autorizarse los usos definidos en el apartado anterior cuando la actuación se localice en terrenos con pendiente superior al 10%. No tendrán esta consideración las instalaciones de servicios que se implanten de forma puntual en el terreno como torres, antenas, aerogeneradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre la superficie de parcela edificable.

Retranqueos y separaciones.

Se establece una separación a linderos con otras parcelas de 5 metros. La separación de la edificación a las vías de comunicación vendrá dada por el cumplimiento de las distancias a las vías de comunicación establecidas en el anexo III. En cualquier caso, la instalación respetará las distancias a los viales y edificios que establezca la normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

Se limita la altura máxima genérica para edificaciones, a 3,50 metros.

Edificabilidad:

Vendrá dada por las limitaciones establecidas en el punto 4 y demás condiciones volumétricas expuestas en este apartado.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. Las plantas de sótano y semisótano cumplirán la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y de sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

6.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMA EN EL CONTEXTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Las condiciones urbanísticas exigidas en el presente artículo serán de aplicación siempre y cuando sean compatibles con cuantas otras limitaciones se deriven de la legislación sectorial.

En los casos de existir contradicciones entre diferentes normativas y la presente ordenanza, prevalecerá aquella más restrictiva o que suponga mayor protección.

ARTÍCULO 8.2.6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO:

Comprende aquellas zonas del territorio que se encuentran afectadas por las principales redes e instalaciones de infraestructuras fundamentales, el dominio público y sus servidumbres definidas en la legislación sectorial y que por imperativo legal es necesario proteger. Representan y se identifican en los correspondientes planos de ordenación.

2.- CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Con carácter general las actividades para desarrollar en esta clase de suelo estarán relacionadas con la explotación racional del medio rural, siempre y cuando lo permita la legislación sectorial que sea de aplicación.

Las instalaciones o edificaciones propias de esta clase y suelo serán las que presten algún servicio a la propia infraestructura.

Sin perjuicio de las autorizaciones de tipo municipal o autonómico que hubieran sido procedentes, cualquier construcción o instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo y vinculante de la administración sectorial competente.

Usos:

Mediante licencia municipal se permiten:

- Usos y actividades no constructivas en categorías A, B y C.
- Usos y actividades constructivas en categorías A, B, C, D, F, I y M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Sólo serán autorizables los usos vinculados funcionalmente a la infraestructura correlativa, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio.

3.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 5.000 m², excepto en los supuestos a los que hace mención el artículo 8.1.5., apartado 3.

4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre la superficie de parcela edificable.

Retranqueos y separaciones.

Se establece una separación a vecinos con otras parcelas de 5 metros.



5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES:

Altura máxima:

Se limita la altura máxima a 7,00 metros. No obstante, tratándose de instalaciones al servicio de la infraestructura, la altura se justificará según las necesidades, en el expediente de autorización de uso ante la Comunidad Autónoma.

Edificabilidad:

Vendrá dada por el cumplimiento que sobre ocupación y altura máxima se exponen en el presente artículo.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótano y semisótano con las limitaciones establecidas en el título III sobre medición de alturas. Las plantas de sótano y semisótano cumplirán la limitación de ocupación máxima.

La realización de plantas semienterradas será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de la cubierta y de sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4.

TÍTULO IX - SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 9.1.1.- DEFINICIÓN.

Constituye el suelo urbanizable delimitado las áreas del territorio excluidas del suelo urbano, de núcleo rural y rústico, que reúnen las condiciones idóneas para su desarrollo urbanístico y que el Plan general las delimita en sectores estableciendo los plazos para su ejecución y las condiciones para su transformación.

El ámbito es el señalado en los planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica" e identificados como suelo urbanizable delimitado.

ARTÍCULO 9.1.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Al suelo urbanizable delimitado se le aplicará el régimen previsto en el artículo 21 de la Ley 9/2002.

Cada sector de suelo urbanizable será desarrollado mediante la redacción y aprobación de un plan parcial.

Todos ellos dentro de los plazos previstos en los programas o convenios suscritos.

Sin perjuicio de las determinaciones particulares que el propio Plan general establece en los diferentes sectores, los planes parciales contendrán, con carácter general, las determinaciones establecidas en el artículo 64 de la Ley 9/2002, así como las que se deriven de la aplicación del reglamentariamente establecido por la legislación urbanística.

Los planes parciales podrán desarrollarse, si fuera preciso, mediante estudios de detalle conforme se establece en la Ley 9/2002.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el título V de la presente normativa.

ARTÍCULO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Cada sector de suelo urbanizable constituye una sola área de reparto.

El aprovechamiento tipo se establece, según el artículo 114 de la Ley 9/2002, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico o global a superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes al área o, en su caso, adscritos a esta, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes y que el plan mantenga.

El Plan general adopta los coeficientes de ponderación expuestos en el RD 1020/93, de 25 de junio. Estos deberán ponerse en relación, una vez que se asigne el valor de la unidad al uso característico o global. Estos coeficientes se exponen en el anexo II de esta normativa.

En la medida en que los planes parciales establezcan usos y tipologías pormenorizadas, podrán justificadamente establecer nuevos coeficientes con el objeto de compensar posibles desigualdades.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será el resultado de aplicar a la superficie de cada propiedad, el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

ARTÍCULO 9.1.4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARTICULARES QUE DEBEN CUMPLIR LOS SECTORES

Las condiciones y determinaciones particulares de los sectores son las que se expresan de sucesivo:

**CÓDIGO DEL ÁREA DE REPARTO: AR-SECTOR-R1**

DENOMINACIÓN: calle de Alférez Riveira Viso

SITUACIÓN: villa de Cortegada

CLASE DE SUELO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD):

- Superficie bruta del sector	31.176 m2
- Superficie de vial existente y mantenido	1.719 m2
- Superficie neta del sector	29.457 m2
- Coeficiente de edificabilidad	0,169 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo total	5.000 2c

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO):

- Aprovechamiento lucrativo de uso residencial-vivienda	3.000 m2c ($\alpha = 1,00$)
- Aprovechamiento lucrativo de uso residencial-asistencial	1.000 m2c ($\alpha = 1,40$)
- Aprovechamiento lucrativo de uso terciario-comercial	1.000 m2c ($\alpha = 1,25$)
- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	5.650 m2c
- Superficie del área de reparto	29.457 m2
- Aprovechamiento tipo	0,1918050039 m2/m2 utc

USO GLOBAL: residencial

CESIONES DE SISTEMA LOCAL:

Las reglamentariamente establecidas por la legislación urbanística, a definir y concretar en el Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Mejorar y completar la trama urbana en el entorno del colegio público y la carretera O-133 mediante un desarrollo residencial en baja densidad.

Rematar el vial incompleto que rodea el colegio, habilitando una zona de estacionamiento y maniobra para los autobuses que dan servicio a este.

Destinar parte del aprovechamiento lucrativo a uso residencial-asistencial, para la construcción de un centro para personas mayores.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

- TIPOLOGÍA Y VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES. OTRAS CONDICIONES DE DISEÑO:
 1. Se ordenará mediante tipología de vivienda unifamiliar aislada, con una altura máxima de 7,00 m en dos plantas (B+1). Se limita el número de viviendas a 12 unidades.
 2. La edificación destinada a residencia o centro asistencial será de tipología exenta y con una altura máxima de 2 plantas (B+1).
 3. La ordenación tendrá en cuenta las construcciones ya edificadas, incorporándolas dentro de las alineaciones.



- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:
 1. El acceso principal al sector se realizará desde la carretera O-133.
 2. El entronque con la red de abastecimiento de agua se realizará desde la carretera O-133 en el cruce con la calle Dr. Álvarez, prolongando la red fuera del sector en concepto de conexión con la infraestructura existente.
 3. La red de recogida de aguas fecales se conectará fuera del sector con el colector existente en la calle Otero Novas.
 4. El suministro de electricidad se realizará en media tensión desde el tendido que atraviesa el propio sector, procediendo al enterrado de la línea y a la previsión de nuevos transformadores.
- MEDIDAS TENDENTES A CONSEGUIR UN DESARROLLO SOSTENIBLE
 1. El Plan parcial establecerá las determinaciones necesarias para procurar índices elevados de infiltración de las aguas de lluvia mediante el empleo de pavimentos filtrantes. Las aguas que necesariamente tengan que evacuarse a la red de pluviales se eliminarán mediante zanjas filtrantes o bien mediante emisario hasta los canales próximos.
 2. En las zonas verdes del sector se plantarán especies arbóreas y arbustivas autóctonas de modo que se conserven las características ambientales de la zona.
 3. El Plan parcial deberá establecer las condiciones exigibles a las viviendas en materia de uso de energías alternativas, con el objeto de conseguir un estándar en consumo de recursos por m² equiparable al de la edificación de tipología de vivienda colectiva.
 4. El Plan parcial deberá ser sometido a informe preceptivo y vinculante del organismo de cuenca.
 5. El proyecto de urbanización que defina las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento deberá ser sometido a informe del organismo de cuenca, y obtener las correspondientes autorizaciones de aprovechamiento de aguas y de vertido de aguas residuales depuradas.
- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA:
 1. Será de aplicación el artículo 7º de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia a las viviendas de nueva construcción dentro de esta área de ordenación.
 2. El espacio exterior de calidad será diseñado en el correspondiente Plan parcial, conforme a las terminaciones siguientes: el aislamiento será el apropiado tanto para las viviendas vecinas como para el propio espacio exterior.
La configuración volumétrica debe guardar proporción con los volúmenes que delimitan. En los espacios públicos es importante la continuidad espacial con la calle y evitar la configuración de áreas residuales o aisladas.

Garantizar la unidad de los espacios configurados, aunque sean urbanizados por etapas o partes. El Plan parcial deberá definir el diseño y la distribución de usos en el caso de espacios públicos. El espacio deberá conservar sus funciones de manera continua en la mayor parte de su superficie, y, por lo tanto, no deberá verse invadido por elementos que dificulten o interrumpan esta continuidad. Se hará su diseño con criterios de sustentabilidad (reciclaje de las aguas pluviales, sistemas de arroyo sostenibles, niveles de iluminación, materiales, etc.).
 3. El Plan parcial deberá justificar, con el nivel de detalle que corresponda, el cumplimiento de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN:

El sector será desarrollado durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan general conforme al siguiente programa:

 - La propiedad presentará el Plan parcial en el ayuntamiento para proceder a su tramitación durante el primer año de vigencia del Plan general.
 - Una vez aprobado el Plan parcial, la propiedad tramitará los proyectos de reparcelación y urbanización durante el segundo año.
 - Las obras de urbanización del sector se realizarán antes de finalizar el primer cuatrienio del Plan general.
 - Los solares serán edificados en el plazo máximo de dos (2) años desde la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.
- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 1. La propiedad se compromete a la conservación y mantenimiento de la urbanización por tiempo indefinido, para lo cual deberá constituirse una entidad de conservación.

**CÓDIGO DEL ÁREA DE REPARTO: AR-SECTOR-R2**

DENOMINACIÓN: O Regueiro

SITUACIÓN: villa de Cortegada

CLASE DE SUELO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LA EDIFICACIÓN):

- Superficie bruta del sector	43.125 m2
- Superficie de vial existente y mantenido	2.956 m2
- Superficie neta del sector	40.169 m2
- Coeficiente de edificabilidad	0,20 m2/m2
Aprovechamiento lucrativo	
- total	8.033 m2c

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO):

- Superficie del área de reparto	40.169 m2
Aprovechamiento	
- tipo	0,19998008414 m2/m2 utc

USO GLOBAL: residencial

CESIONES DE SISTEMA LOCAL:

Las reglamentariamente establecidas por la legislación urbanística, para definir y concretar en el Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Completar el mallado urbano mediante un desarrollo residencial de baja densidad en el área vacía limitada por el núcleo urbano y el trazado de la carretera O-801.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

- TIPOLOGÍA Y VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES. OTRAS CONDICIONES DE DISEÑO:
 1. Se ordenará mediante tipología de vivienda unifamiliar agrupada, con una altura máxima de 7,00 m en dos plantas (B+1). Las agrupaciones estarán formadas por un máximo de 4 viviendas.
 2. La ordenación tendrá en cuenta las construcciones ya edificadas, incorporándolas dentro de las alineaciones.
- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:
 1. El acceso principal al sector se realizará desde la calle Bouza Brey, en conexión con el mallado urbano, no pudiendo accederse en caso ninguno desde la carretera O-801.
 2. La conexión con la red de abastecimiento de agua existente se realizará en la intersección de la calle Bouza Brey con el camino de O Regueiro, a lo largo del cual se prolongará la red fuera del sector.
 3. La red de recogida de aguas fecales se conectará a la existente en los dos puntos extremos de esta, situados dentro del sector.
 4. El suministro de electricidad se realizará desde el transformador situado en el cruce de la calle Bouza Brey con la calle José Luís Castro, a partir del cual discurrirá enterrada por la calle Bouza Brey y el camino de O Regueiro hasta conseguir el sector. Un segundo punto de conexión se realizará en el tendido que cruza el ámbito. A partir de estos puntos la línea discurrirá enterrada, con previsión de nuevos transformadores.



- MEDIDAS TENDENTES A CONSEGUIR UN DESARROLLO SOSTENIBLE
 1. En el diseño de la ordenación contenida en el Plan parcial se tendrán en cuenta los desniveles naturales del terreno, donde preferentemente se situarán las zonas verdes.
 2. El Plan parcial establecerá las determinaciones precisas para conseguir índices elevados de infiltración de las aguas de lluvia mediante el empleo de pavimentos filtrantes. Las aguas que necesariamente tengan que evacuarse a la red de pluviales se eliminarán mediante zanjas filtrantes o bien mediante emisario hasta los canales próximos.
 3. En las zonas verdes del sector se plantarán especies arbóreas y arbustivas autóctonas de forma que se conserven las características ambientales de la zona.
 4. En las zonas verdes del sector se conservarán los elementos configuradores de la arquitectura del territorio, como los banales, muros, canales, fuentes, etc.
 5. El Plan parcial deberá establecer las condiciones exigibles a las viviendas en materia de uso de energías alternativas, con el objeto de conseguir un estándar en consumo de recursos por m² equiparable al de la edificación de tipología de vivienda colectiva.
 6. El Plan parcial deberá ser sometido a informe preceptivo y vinculante del organismo de cuenca.
 7. El Proyecto de urbanización que defina las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento deberá ser sometido a informe del organismo de cuenca, y obtener las correspondientes autorizaciones de aprovechamiento de aguas y de vertido de aguas residuales depuradas.
- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA:
 1. Será de aplicación el artículo 7º de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia a las viviendas de nueva construcción dentro de esta área de ordenación.
 2. El espacio exterior de calidad será diseñado en el correspondiente Plan parcial, conforme a las determinaciones siguientes:
 El aislamiento será el apropiado tanto para las viviendas vecinas como para el propio espacio exterior.
 La configuración volumétrica debe guardar proporción con los volúmenes que la delimitan. En los espacios públicos es importante la continuidad espacial con la calle y evitar la configuración de áreas residuales o aisladas.
 Garantizar la unicidad de los espacios configurados, aunque sean urbanizados por etapas o partes.
 El Plan parcial deberá definir el diseño y la distribución de usos en el caso de espacios públicos. El espacio deberá conservar sus funciones de manera continua en la mayor parte de su superficie, y por lo tanto no deberá verse invadido por elementos que dificulten o interrumpan esta continuidad. Se hará su diseño con criterios de sostenibilidad (reciclaje de las aguas pluviales, sistemas de riego sostenibles, niveles de iluminación, materiales, etc).
 3. El Plan parcial deberá justificar, con el nivel de detalle que corresponda, el cumplimiento de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN:
 El sector será desarrollado durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan general conforme al siguiente programa:
 - La propiedad presentará el Plan parcial en el ayuntamiento para proceder a su tramitación durante el primer año de vigencia del Plan general.
 - Una vez aprobado el Plan parcial, la propiedad tramitará los proyectos de reparcelación y urbanización durante el segundo año.
 - Las obras de urbanización del sector se realizarán antes de finalizar el primer cuatrienio del Plan general.
 - Los solares serán edificados en el plazo máximo de dos (2) años desde la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.
- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 1. La Propiedad se compromete a la conservación y mantenimiento de la urbanización por tiempo indefinido, para lo cual deberá constituirse una entidad de conservación.

**CÓDIGO DEL ÁREA DE REPARTO: AR-SECTOR-T**

DENOMINACIÓN: Área de servicios de Cortegada

SITUACIÓN: villa de Cortegada

CLASE DE SUELO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD):

- Superficie bruta del sector	53.472 m2
- Superficie de vial existente y mantenido	991 m2
- Superficie neta del sector	52.481 m2
- Coeficiente de edificabilidad	0,10 m2/m2
Aprovechamiento lucrativo	
- total	5.248 m2c

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO):

- Aprovechamiento lucrativo de uso comercial	2.748 m2c ($\alpha = 1,00$)
- Aprovechamiento lucrativo de uso hotelero	2.000 m2c ($\alpha = 1,14$)
Aprovechamiento lucrativo de uso estación de	
- servicio	500 m2c ($\alpha = 0,85$)
- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	5.461 m2c
- Superficie del área de reparto	29.457 m2
Aprovechamiento	
- tipo	0,10405670623 m2/m2 utc

USO GLOBAL: terciario

CESIONES DE SISTEMA LOCAL:

Las reglamentariamente establecidas por la legislación urbanística, a definir y concretar en el Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: compensación

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Creación de suelo destinado a la actividad comercial, hotelera y a la implantación de una estación de servicio, apoyadas en la nueva infraestructura de la carretera O-801.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

- TIPOLOGÍA Y VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES. OTRAS CONDICIONES DE DISEÑO:
 1. Las edificaciones serán de tipología exenta y con una altura máxima de dos plantas (B+1).
 2. El frente de las edificaciones a la carretera O-801 no superará los 50 m de longitud.
- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:
 1. El acceso principal al sector se realizará desde la intersección de la carretera O-801 con la carretera O-531, estableciéndose la determinación obligatoria de planear una glorieta de mayor dimensión.
 2. El entronque con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento existentes se realizará en la intersección de la carretera O-801 con la carretera O-531, prolongándose las redes fuera del sector.
 3. El suministro de electricidad se realizará en media tensión desde el tendido que atraviesa la carretera O-801, procediendo al enterrado de la línea y a la previsión de nuevos transformadores.



- MEDIDAS TENDENTES A CONSEGUIR UN DESARROLLO SOSTENIBLE
 1. En el diseño de la ordenación contenida en el Plan parcial se tendrán en cuenta los desniveles naturales del terreno, donde preferentemente se situarán las zonas verdes.
 2. El Plan parcial establecerá las determinaciones necesarias para conseguir índices elevados de infiltración de las aguas de lluvia mediante el empleo de pavimentos filtrantes. Las aguas que necesariamente tengan que evacuarse a la red de pluviales se eliminarán mediante zanjas filtrantes o bien mediante emisario hacia los canales próximos.
 3. En las zonas verdes del sector se plantarán especies arbóreas y arbustivas autóctonas de forma que se conserven las características ambientales de la zona.
 4. El Plan parcial deberá establecer las condiciones exigibles a las edificaciones en materia de uso de energías alternativas, con el objeto de conseguir un estándar mínimo en consumo de recursos por m².
 5. El Plan parcial deberá ser sometido a informe preceptivo y vinculante del organismo de cuenca.
 6. El Proyecto de urbanización que defina las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento deberá ser sometido a informe del organismo de cuenca, y obtener las correspondientes autorizaciones de aprovechamiento de aguas y de vertido de aguas residuales depuradas.
- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN:

El sector será desarrollado durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan general conforme al siguiente programa:

 - La Propiedad presentará el Plan parcial en el ayuntamiento para proceder a su tramitación durante el primer año de vigencia del Plan general.
 - Una vez aprobado el Plan parcial, la Propiedad tramitará los proyectos de reparcelación y urbanización durante el segundo año.
 - Las obras de urbanización del sector se realizarán antes de finalizar el primer cuatrienio del Plan general.
 - Los solares serán edificados en el plazo máximo de dos (2) años desde la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.
- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 1. La Propiedad se compromete a la conservación y mantenimiento de la urbanización por tiempo indefinido, para lo cual deberá constituirse una entidad de conservación.



CÓDIGO DEL ÁREA DE REPARTO: AR-SECTOR-I

DENOMINACIÓN: Parque Empresarial de Cortegada

SITUACIÓN: Monte Picoñas – Carretera O-801

CLASE DE SUELO: urbanizable delimitado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ordenación detallada incorporada al PGOM

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD):

Superficie bruta del	
- sector	95.952 m2
- Superficie de vial existente y mantenido	2.817 m2
- Superficie neta del sector	93.135 m2
Aprovechamiento lucrativo	
- total	21.378 m2c

SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO):

- Aprovechamiento lucrativo total	21.378 m2c
- Superficie bruta del sector	95.952 m2
Superficie adscrita de suelo rústico de protección de	
- infraestructuras	6.221 m2
- Superficie del área de reparto	102.173 m2
- Superficie de vial existente y mantenido (a deducir del área de reparto)	4.356 m2
Aprovechamiento	
- tipo	0,21855096762 m2/m2

SUPERFICIES (A EFECTOS DE LA EJECUCIÓN DEL POLÍGONO):

Aprovechamiento lucrativo total polígono	
- 1	14.238 m2c
Aprovechamiento lucrativo total polígono	
- 2	7.140 m2c
- Superficie neta polígono 1	67.567 m2
- Superficie neta polígono 2	30.250 m2

USO GLOBAL: industrial

SISTEMA DE ACTUACIÓN: polígono 1: expropiación

polígono 2: cooperación

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:

- DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:

1. La carretera O-801 se constituye como soporte de acceso mediante una vía de servicio interior al sector y una intersección en "T" con semiglorieta para cambio de sentido y cuñas de incorporación y giro a la izquierda, según la definición gráfica expresada en los planos de ordenación detallada.

El coste de esta actuación correrá a cargo del área de reparto en concepto de conexión con el sistema general viario. Dicha infraestructura deberá ejecutarse en el desarrollo del polígono 1 de actuación.

2. El abastecimiento de agua al sector se realizará mediante una infraestructura que se desarrollará en dos fases: para dar suministro al polígono 1 hace falta sustituir la actual canalización que viene del depósito de Cortellas por otra nueva de $\varnothing$ 110. Le corresponde al polígono 2 la realización de una nueva captación de aproximadamente 3,8 l/s de caudal, para situar junto al actual de Pozalonga, y una nueva impulsión hasta el depósito de Cortellas, en el monte Picoñas, el cual debe ampliar su capacidad de almacenaje hasta 500 m3.



El proyecto de urbanización que defina la infraestructura de abastecimiento deberá ser sometido a Informe del organismo de cuenca y, finalmente, obtener la correspondiente autorización de aprovechamiento de aguas.

3. La evacuación de las aguas fecales se realizará mediante un nuevo colector que entroncará con el existente en el lugar del Balneario Nuevo, según la traza expresada en los planos de ordenación. Dicho colector será incluido en las obras del polígono 1. Al polígono 2 de actuación le corresponde la ejecución de una nueva EDAR, que responda a las especificaciones expuestas en la ficha de acción SXIS-2.

El proyecto de urbanización que defina la infraestructura de saneamiento deberá ser sometido a informe del organismo de cuenca.

Prevía autorización de vertido que se obtendrá del organismo de cuenca, las aguas depuradas se verterán, mediante emisor, al río Miño.

- CESIONES Y RESERVAS DE SUELO Y DE APROVECHAMIENTO:

1. VIARIO. Les corresponde a los propietarios que integran el área de reparto la cesión del suelo para el sistema viario previsto. Sistema general viario necesario para conformar la vía de servicio e intersección con la carretera autonómica O-801. Sistema local viario que integra la red viaria interna del sector, según lo expresado en los planos de ordenación detallada.

Se incluyen en este concepto las plazas o zonas de aparcamiento público para vehículos, según lo expresado gráficamente en dichos planos.

2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS. Les corresponde a los propietarios que integran el área de reparto la cesión del suelo del sistema local de espacio libre público conforme a la definición zonal expresada en los planos de ordenación detallada.

3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO. Les corresponde a los propietarios que integran el área de reparto la cesión del suelo para sistema local de equipamiento público de uso deportivo y de uso social, según la zonificación expresada en los planos de ordenación detallada.

4. PLAZAS DE APARCAMIENTO. En respuesta al estándar establecido por la legislación urbanística y atendiendo a las particularidades y problemática del sector, se reservan las siguientes plazas de aparcamiento:

- Plazas públicas: 107.

- Plazas privadas: 107.

Las plazas de aparcamiento públicas se consideran vinculadas al sistema local viario. Su localización se expresa gráficamente en los planos de ordenación y el número expresado será el mínimo a cumplir. El proyecto de urbanización deberá concretar el replanteamiento necesario.

Las plazas de aparcamiento privadas se vincularán a los diferentes ámbitos zonales con aprovechamiento lucrativo, conforme al reparto expresado en la planimetría.

Le corresponde al instrumento de equidistribución el reparto o asignación mínima de plazas personales a cada parcela, en atención a un reparto proporcional al aprovechamiento lucrativo.

5. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIÓN COMERCIAL. El plan reserva y ordena una parcela para dotación comercial de titularidad privada en respuesta a la exigencia de la legislación de planeamiento. El uso comercial es obligatorio y su localización y aprovechamiento se expresa gráficamente en la planimetría.

6. CESIÓN DE SUELO PARA EL 10% DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL. Les corresponde a los propietarios que integran el área de reparto la cesión de suelo para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde al ayuntamiento. Dicha cesión se localizará en el polígono 2 y corresponde al instrumento de equidistribución la formalización de la parcela que contenga dicho aprovechamiento.



- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS:

Con carácter general las condiciones de uso, aprovechamiento, urbanización, etc. que afectan a los sistemas y zonas con aprovechamiento urbanístico son las definidas en el cuerpo normativo del Plan general, con las siguientes particularidades

1. ZONAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL. Los ámbitos o zonas de uso industrial se ordenan según los parámetros urbanísticos de la ordenanza de suelo urbano SU-5 definida en el artículo 6.2.5 de la normativa.

La parcela de uso comercial será edificada conforme a los parámetros de la ordenanza SU-5 en la variante tipológica B. El uso será, de forma obligatoria y exclusiva, comercial, según la definición del artículo 4.2.4.1 de la normativa.

2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. Se contempla la instalación deportiva descubierta con la posibilidad de construcción de una pequeña edificación para dar el servicio imprescindible al uso deportivo (vestuario, almacenaje de aparatos, etc.).

La edificación no superará los 50 m² de ocupación en planta y se desarrollará en planta baja y 3,50 m de altura máxima. Deberá dejar un retranqueo mínimo de 5,00 metros a todos los lindes, mismo respeto a línea límite de edificación de la carretera autonómica O-801.

3. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL. La parcela se ordenará mediante un edificio de uso social, de tipología aislada, alejado de todos los sus linderos conforme los retranqueos expresados en los planos de ordenación detallada y desarrollado en dos plantas (B+1) con una altura máxima de 8,00 metros. La superficie máxima construida será de 0,50 m²/m².

4. SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE Y DE ZONAS VERDES. Las zonas calificadas de sistema local de espacio libre quedan, con carácter general, reguladas por el artículo 2.2.1 de la normativa con las siguientes particularidades:

- El ámbito de espacio libre público situado en el cuadrante M1 será acondicionado y regenerado para el uso público con las características de parque o zona verde, procurando la máxima superficie de suelo vegetal y rechazando plataformas pavimentadas o impermeables. Se diseñará una red peatonal de pavimento natural y se plantará arboleda autóctona de gran porte.

- Los ámbitos contiguos a los cuadrantes M2, M3, M4 y M5 no constituyen, en general, espacios libres para el disfrute, pero son espacios con función ambiental y de atenuación visual. Se corresponden con los taludes que son resultado de las explanaciones realizadas, y desde el plan se proponen su consolidación y regeneración ambiental mediante la plantación de arboleda de gran porte.

A nivel del suelo se adecuará el sustrato para la plantación de especies tapizantes.

En los casos en que se estime necesario, ante la amenaza o peligro de desprendimiento, el Proyecto de urbanización contemplará soluciones estructurales mediante uso de taludes o similares que admitan la vegetación.

- Se admiten en estos espacios la localización de infraestructuras de servicio o instalaciones al servicio del sector como antenas, depósitos, transformadores, etc., debiendo cumplir en todo caso la legislación sectorial en lo que alcanza a las condiciones de seguridad, incluso adoptar medidas de integración u ocultación al objeto de no provocar efectos visuales negativos.

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS DE EJECUCIÓN:

El sector será desarrollado por los sistemas de expropiación (polígono 1) y cooperación (polígono 2) durante el primer cuatrienio de vigencia del Plan general conforme al siguiente calendario:

- En el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor del Plan general, se presentará ante el ayuntamiento el Proyecto de urbanización y el instrumento de gestión correspondiente al polígono 1 de actuación.
- Las obras de urbanización del polígono 1 estarán en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del Plan general.
- En el plazo máximo de dos (2) años a partir de la entrada en vigor del Plan general se presentará ante el ayuntamiento el Proyecto de urbanización y el instrumento de gestión correspondiente al polígono n.º 2 de actuación.
- Las obras de urbanización del polígono 2 estarán terminadas en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan general.
- Los solares estarán edificados en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la recepción de las obras de urbanización de cada polígono por parte del ayuntamiento.

COSTES DE URBANIZACIÓN:

- COSTES ESTIMADOS DE OBRAS DE CONEXIÓN EXTERIOR

Acceso viario al sector. Vía de servicio e intersección en la	
▸ carretera	
autonómica O-801	300.000 €
Refuerzo de la infraestructura de abastecimiento de agua.	
▸ Captación	
en Pozalonga, impulsión, nuevo depósito de almacenamiento 500	
m3 y	
nueva arteria de distribución de ø 110	180.000 €
Conexión y refuerzo de la infraestructura de saneamiento de	
▸ aguas	
fecales. Colector hasta el Balneario Nuevo y nueva	
EDAR	220.000 €
TOTAL COSTES EXTERIORES	700.000 €
▸ Costes exteriores atribuidos al polígono 1	466.200 €
▸ Costes exteriores atribuidos al polígono 2	233.800 €



- COSTE ESTIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

POLÍGONO 1	› Movimientos de tierra. Acondicionamiento del terreno	37.950 €
	› Pavimentación	207.000 €
	› Red de saneamiento de fecales	65.550 €
	› Red de evacuación de aguas pluviales	75.900 €
	› Red de abastecimiento de aguas	37.950 €
	› Red de electricidad	51.750 €
	› Red de alumbrado público	62.100 €
	› Red de telecomunicaciones	44.850 €
	› Red de gas	31.050 €
	› Jardinería. Restauración vegetal de taludes	48.300 €
	› Control de calidad	5.520 €

Total obras de urbanización del polígono 1 667.920 €

POLÍGONO 2	› Movimientos de tierra. Acondicionamiento del terreno	17.050 €
	› Pavimentación	93.000 €
	› Red de saneamiento de fecales	29.450 €
	› Red de evacuación de aguas pluviales	34.100 €
	› Red de abastecimiento de aguas	17.050 €
	› Red de electricidad	23.250 €
	› Red de alumbrado público	27.900 €
	› Red de telecomunicaciones	20.150 €
	› Red de gas	13.950 €
	› Jardinería. Restauración vegetal de taludes	21.700 €
	› Control de calidad	2.480 €

Total obras de urbanización del polígono 2 300.080 €

TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 968.000 €

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La propiedad se hará cargo de la conservación y mantenimiento de la urbanización de los elementos dentro del ámbito del sector por tiempo indefinido, para lo cual deberá constituirse una entidad de conservación.



CAPÍTULO 2 - SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTÍCULO 9.2.1.- DEFINICIÓN.

Conforme a la legislación básica del Estado y la Ley 9/2002, se establecen las áreas del territorio de suelo urbanizable no delimitado, que podrán incorporarse al proceso de desarrollo urbano mediante la tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El ámbito de esta clase de suelo es el señalado en los correspondientes planos de ordenación de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/5.000.

ARTÍCULO 9.2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

1.- RÉGIMEN TRANSITORIO EN TANTO NO SE COMIENCE EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En tanto no se aprueben los correspondientes planes de sectorización que desarrollen esta clase de suelo, el régimen urbanístico aplicable es el de suelo rústico previsto en la Ley 9/2002.

2.- RÉGIMEN APLICABLE UNA VEZ APROBADO EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Una vez aprobado el correspondiente Plan de sectorización, su régimen urbanístico es el definido en los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2002.

ARTÍCULO 9.2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN

1.- DETERMINACIONES GENERALES

Las determinaciones que contendrán los planes de sectorización son las enumeradas en el artículo 66 de la Ley 9/2002. Teniendo en cuenta el alto grado de libertad y flexibilidad que ofrece este tipo de suelo, los planes de sectorización deberán atender, con especial observancia, los siguientes aspectos:

- Las propuestas deberán ser justificadas en función de la estructura general del plan y de los intereses municipales.
- Se deberá justificar la correcta conexión de la nueva urbanización con las redes existentes, comprobando que éstas no hayan resultado saturadas con la operación. El ayuntamiento podrá exigir, en este sentido, la modificación de parte de las redes existentes, con el fin de no producirse estas sobrecargas.

La conexión viaria con las carreteras OU-402 o OU-801 se realizará mediante una única intersección, la cual deberá ser informada con carácter preceptivo y vinculante por el organismo competente de la Comunidad Autónoma en materia de carreteras.

Los planes de sectorización concretarán las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento y su conexión con las de carácter estructurante definidas en el PGOM, y deberán obtener informe favorable del organismo de cuenca.

- El ayuntamiento podrá exigir fianzas de garantía. El Plan de sectorización establecerá la forma de hacerlas efectivas con el fin de cumplir las obligaciones y compromisos establecidos.

- La propuesta de esta clase de suelo en contacto con el suelo urbano de la villa de Cortegada hace necesario que las propuestas de delimitación de un sector sean en solución de continuidad con el borde urbano, toda vez que el crecimiento urbano se sustentará del mallado actual de contacto, formado por las calles Otero Novas, Baño do Monte y Campo da Feira (plaza del Centro de Salud).

En este sentido, se establece un orden secuencial en la delimitación de los sectores, siendo prioritario el desarrollo en contacto con el perímetro urbano.

Por otra parte, la delimitación de un sector contendrá un ámbito territorial completo y coherente con el medio físico y la estructura parcelaria.

Los planes de sectorización tendrán una superficie mínima de 20.000 m². No se permitirá que mediante la delimitación de un ámbito queden bolsas de suelo residuales o encajadas entre otras clases de suelo sin posibilidad de desarrollar.

2.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA, USO Y APROVECHAMIENTO

Todo el suelo urbanizable no delimitado clasificado por el presente Plan general es de uso global residencial, en categoría 1ª y tipología de vivienda unifamiliar aislada. Para otros usos permitidos y complementarios se aplicará el régimen de compatibilidad expuesto en la tabla del anexo I. Se prohíbe expresamente el uso residencial en la categoría 2ª o cualquier tipología edificatoria asimilable a las viviendas colectivas propias de las zonas urbanas.

Como mínimo, el 50% del aprovechamiento lucrativo se destinará a usos complementarios terciarios

Se establece una altura máxima de 7,00 metros (B+1), con la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta siempre y cuando se compute su edificabilidad a partir de una altura de 1,50 m. La forma de la cubierta, así como de los elementos permitidos por encima de la altura máxima, cumplirán lo establecido en el artículo 3.2.4.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos en los términos expuestos en el título III sobre mediciones de alturas.

La densidad máxima de viviendas no podrá superar el valor de 10 viviendas/ha.

Se limita la edificabilidad a 0,15 m²/m².

3.- CRITERIOS DE DISEÑO

En la ordenación prevista por los planes de sectorización prevalecerán los criterios de integración y respeto por el medio físico y natural existente. El diseño de la red viaria se adaptará a la topografía, respetándose elementos tradicionales como caminos antiguos, vallados o cualquier otro elemento característico del territorio rural.

Las zonas de mayor interés ambiental como bosques y riberas, en el caso de existir, serán respetadas e incorporadas como parte integrante de los espacios libres.

Los criterios de urbanización del viario y superficies pavimentadas serán racionales, evitando el abuso de superficies y pavimentos duros. La naturaleza y los espacios ajardinados deberán integrarse en la urbanización.

Los planes de sectorización incluirán el deber de plantar especies arbóreas autóctonas o naturalizadas de Galicia en las parcelas personales, en la siguiente proporción mínima:

- 2 ejemplares cada 50 m² de parcela libre de construcción, para especies con un máximo de 5 metros de altura final.
- 1 ejemplar cada 50 m² de parcela libre de construcción, para especies de altura superior a los 5 metros.

4.- RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES

Los planes de sectorización deberán realizar las reservas de suelo para ser destinadas a sistemas generales de titularidad pública independientemente de las reservas para dotaciones locales reglamentariamente establecidas, y que como mínimo responderán a las siguientes proporciones:

- 15 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- 5 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema general de equipamiento de interés público y social.

El plan de sectorización señalará estas reservas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades del conjunto de la población, en condiciones excelentes de accesibilidad,



funcionalidad e integración, de modo que no se sitúen en zonas marginales o residuales.

TÍTULO X - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

ARTÍCULO 10.1.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

1.- DEFINICIÓN Y CATALOGACIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO:

Constituyen bienes de interés, sujetos a la protección urbanística de acuerdo con las determinaciones de la presente normativa, los siguientes:

a) Todos los bienes que se relacionan en el catálogo del presente Plan general.

b) Todos los hórreos y “cabaceiros” de más de cien años (Decreto 449/1973, de 22 de febrero).

c) Todos los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico de más de 100 años (Decreto 571/1963, de 24 de marzo).

d) Cualquier otro elemento que por aplicación de la legislación vigente y a iniciativa de la Dirección General de Patrimonio u otros organismos se determine.

Cada elemento catalogado se recoge en una ficha informativa donde se muestran los siguientes datos identificativos:

- Fotografía del elemento.
- Situación.
- Nombre del elemento y del lugar, y parroquia donde está ubicado.

- Propietario.

- Uso actual.

- Estado de conservación y grado de protección.

- Descripción del elemento.

2.- REGULACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS:

Todos los bienes definidos en el apartado anterior quedan sujetos a una especial protección. Cualquier intervención en un elemento del Patrimonio está regulada en función de los diferentes grados de protección aplicados a cada elemento.

En el Catálogo de patrimonio se definen los grados de protección, así como los diferentes niveles de intervención admitidos para cada grado.

Toda actuación en un bien incluido en el catálogo o en su área de protección o respeto necesita, con carácter preceptivo y vinculante, de la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio cultural, conforme a lo establecido en la Ley 8/95, del Patrimonio Cultural de Galicia.

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre Protección de Castillos Españoles.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia.

- Decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia.

3.- REGULACIÓN DEL SUELO AFECTADO POR UN ELEMENTO DEL PATRIMONIO:

Definición:

El suelo afectado por un elemento del patrimonio se registrará con carácter básico por lo dispuesto en la legislación de patrimonio y con carácter complementario por lo dispuesto en el presente Plan general en virtud de la propia delimitación de las áreas de protección propuestas y las normas y ordenanzas derivadas de la clasificación y calificación del suelo.

Ámbito:

Se establecen dos áreas para definir los mecanismos de protección, para cada elemento del patrimonio:

- Perímetro del bien o área de especial protección:

Definida por los terrenos comprendidos dentro del perímetro que engloba las partes integrantes y consubstanciales del bien que se protege. Representado en los correspondientes planos de ordenación.

Cuando el bien o el área de especial protección se sitúa en suelo rústico, el plan otorga la clasificación de suelo rústico de protección de patrimonio.

- Área de protección o respeto:

Tendrá carácter cautelar y se podrá establecer en cualquiera de las clasificaciones del suelo.

Es el delimitado en los planos de ordenación. En el caso de no aparecer señalado, se aplicará el artículo 30 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Provinciales, donde se establece una franja con una profundidad medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege, de:

- 50 m, cuando se trate de elementos etnográficos inventariados, hórreos, palomares, cruceiros, etc.

- 100 m, cuando se trate de elementos de arquitectura religiosa (iglesias, capillas, santuarios, cementerios), arquitectura civil o militar.

- 200 m, cuando se trate de restos arqueológicos, dólmenes, castros y ciudades.

Condiciones urbanísticas:

- En el perímetro del bien o área de especial protección y suelo rústico de protección de patrimonio:

En el área de especial protección de los enclaves arqueológicos, así como en las zonas clasificadas como suelo rústico de protección del patrimonio, no está permitido realizar construcciones, tendidos e instalaciones aéreas o subterráneas (electricidad, saneamiento, agua, etc....), excavaciones, relleños y movimientos de tierra en general, así como la plantación y arranque de árboles, los cultivos que requieran labores profundas y la apertura de pozos o minas. Sólo se autorizarán las obras que sean compatibles con el bien y aquellas que tengan como fin la conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor.

En el Catálogo de Patrimonio Arqueológico se especifica, para cada elemento catalogado, el grado de protección al que está sujeto.

A los elementos arquitectónicos y etnográficos se les aplicarán las condiciones de intervención derivadas de su grado de protección. En el supuesto de que el grado de protección propuesto autorice obras de ampliación del aumento de volumen, será de aplicación la ordenanza correspondiente en función de su clasificación del suelo.

En el Catálogo de Patrimonio se especifica para cada elemento el grado de protección al que está sujeto y los niveles de intervención posibles.

Toda intervención en un elemento del patrimonio, tendrá la autorización preceptiva y vinculante del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

- En el área de protección o respeto:

El régimen urbanístico y, por lo tanto, las condiciones que afectan al uso, ocupación de la parcela, volúmenes, estéticas, etc. serán las que se deriven de la aplicación de las correspondientes ordenanzas en función de la clase de suelo.



No obstante, toda actuación que se pretenda llevar a cabo en el área de respeto de un elemento catalogado está condicionada por los valores inherentes al propio elemento.

Es por esto que en el área de respeto deben tomarse las cautelas de diseño necesarias encaminadas a integrar dicha actuación en el entorno protegido y, por lo menos, a no distorsionar o alterar las condiciones de apreciación, entendimiento o interpretación del bien en su contexto territorial más inmediato.

Se procurará, en la medida de lo posible, evitar nuevos tendidos aéreos de telefonía y electricidad en áreas de respeto. En caso de ser necesarios, se harán de la manera que menos afecte a la apreciación de los elementos protegidos. Los tendidos de instalaciones aéreas existentes deberán enterrarse, pudiendo, en todo caso, el órgano competente en materia de patrimonio cultural establecer las cautelas necesarias para permitir los trazados aéreos de menor impacto o, incluso, no admitir el enterrado en supuestos de bienes de naturaleza arqueológica.

Todas las actuaciones sujetas a licencia, dentro de esta área, necesitan autorización preceptiva y vinculante del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

Sobre los trabajos de arqueología

Cualquier trabajo de arqueología se realizará de acuerdo con el Decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad Autónoma de Galicia. Los mecanismos de presupuesto de los trabajos arqueológicos se harán de acuerdo al artículo 63 de la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia.

Sobre los elementos del patrimonio no señalados y no catalogados

Es obligatorio informar al organismo competente de la Consellería de Cultura de la existencia del hallazgo de restos arqueológicos o históricos que no se encuentren señalados en los planos de ordenación de esta normativa o que no figuren en el catálogo cuando se tenga intención de realizar obras en parcelas afectadas por estos, con el fin de determinar y valorar su importancia antes de permitir la concesión de licencia municipal.

En último término, el ayuntamiento tendrá la capacidad de velar y promover la conservación de elementos no catalogados que a su juicio considere, en especial la arquitectura popular,

imponiendo medidas capaces de evitar su destrucción o degeneración a la hora de realizar obras de acondicionamiento o ampliación.

Sobre la inclusión y exclusión de elementos del Catálogo de Patrimonio

El régimen de inclusión y exclusión de elementos del Catálogo de Patrimonio se realizará a través de una modificación puntual del plan y, según el artículo 32 de la Ley 8/1995, del Patrimonio Cultural de Galicia, requerirá informe favorable de la Consellería de Cultura y Turismo.

Sobre la posibilidad de traslado de los elementos catalogados:

Con carácter general, no se admite el traslado de elementos fuera de su entorno, excepto que existan motivos de interés general (ejecución de sistemas generales, planes y proyectos sectoriales), y siempre y cuando, el no traslado haga inviable dicha actuación.

En todo caso, la posibilidad de un elemento deberá contar con la autorización de la Consellería de Cultura y Turismo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Plan Especial del Parque Termal de Cortegada, aprobado el 27 de abril de 2010, se mantiene subsistente y vigente durante la vigencia del presente Plan general, conforme a sus determinaciones. De manera complementaria se aplicarán las determinaciones del presente Plan general.

ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO I TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ANEXO II COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

(SEGÚN RD 1020/93, DE 25 DE JUNIO)

ANEXO III NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

A.- LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS MINERALES, TERMALES Y DE MANANTIAL

B.- PROTECCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

C.- PROTECCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

D.- LEGISLACIÓN SOBRE CEMENTERIOS

E.- LEGISLACIÓN SOBRE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

F.- ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

ANEXO I:

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE



ANEXO II:
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.
(SEGÚN RD 1020/93, DE 25 DE JUNIO).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CORTEGADA.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

(Según RD 1020/93, de 25 de junio, BOE n.º 174, de 22 de julio de 1993).

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.- RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,55	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,30	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.- INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE.		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3.- OFICINAS		3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
	3.1.2 OFICINAS UNITARIAS		2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO		3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
		3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35
	3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO		2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	4.- COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES			1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO		4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS		4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
		5.- DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20
5.2.2 PISCINAS	0,90			0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS		0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
	5.2.2 PISCINAS		0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
5.3 AUXILIAR	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.		1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS		5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS.	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.			2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CORTEGADA.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
6.- ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS. DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7.- OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS/CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8.- SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS.	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENÉFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (asilos, residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (comedores, clubs/clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9.- CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10.- EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25



ANEXO III

NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

AFECCIONES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD Y USO DEL SUELO.

A.- LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS MINERALES, TERMALES Y DE MANANTIAL

B.- PROTECCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

C.- PROTECCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

D.- LEGISLACIÓN SOBRE CEMENTERIOS

E.- LEGISLACIÓN SOBRE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

F.- ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

INTRODUCCIÓN:

El presente anexo contiene una relación con las limitaciones a la propiedad y uso del suelo en virtud de la legislación sectorial aplicable y las servidumbres y protecciones impuestas por el propio Plan general.

Éstas se entenderán por encima de cualquier clasificación del suelo y serán de obligado cumplimiento. Se establecen como condiciones y limitaciones complementarias a las ordenanzas del Plan general.

El presente anexo tiene carácter abierto, en el sentido de que sus determinaciones serán modificadas en la medida en que cualquiera de las normativas o leyes sectoriales aquí enumeradas sean objeto de modificación.

En algunos casos las limitaciones obedecen a la aplicación de las diferentes normativas sectoriales que regulan los sistemas generales como las carreteras, el ferrocarril o las infraestructuras de servicios; en este caso la interpretación del contenido de este anexo deberá tener en cuenta lo regulado en el título II "Sistemas Generales y Locales" de la normativa.

En otros casos, las limitaciones las establece el propio plan u otras figuras urbanísticas de rango superior, como los planes y proyectos sectoriales.

A) LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS MINERALES, TERMALES Y DE MANANTIAL

La competencia en materia legal sobre aguas minerales recae en la Comunidad Autónoma de Galicia:

- Ley 5/1995, de 7 de junio, de Reglamentación de las Aguas Minerales, Termales, de Manantial y de los Establecimientos Balnearios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

- Decreto 402/1996, de 31 de octubre, por el que se aprueba la Legislación para el Aprovechamiento de las Aguas Minero-Medicinales y Termales, modificado por el Decreto 116/2001, de 10 de mayo.

La Ley 5/1995 establece en el título II, sección III, las condiciones generales de aprovechamiento. Se transcribe a continuación el artículo 13:

"Artículo 13.

1. Para ejercer el derecho al aprovechamiento de las aguas minerales, termales y de manantial, se deberá solicitar la oportuna concesión administrativa, presentando un proyecto general de aprovechamiento, compuesto por los documentos que reglamentariamente se establezcan, y fijando, además, un perímetro de protección para la conservación del acuífero, definido por coordenadas geográficas referidas al meridiano de Greenwich.

2. Además de otras condiciones que se hicieran reglamentariamente, para ejercer el derecho de aprovechamiento de las aguas a las que se refiere la presente ley, deberá solicitarse la oportuna concesión administrativa, presentando el proyecto general de aprovechamiento, el presupuesto de las inversiones que se van a realizar y el plan de viabilidad. Asimismo, se soli-

citará un perímetro de protección tendente a la conservación del acuífero y un estudio en el que se justifique la necesidad de él y la delimitación propuesta.

Dicho perímetro de protección, definido por coordenadas geográficas referidas al meridiano de Greenwich, estará constituido por tres zonas, que limitarán las actividades que se pretendan llevar a cabo en ellas: zona de restricciones máximas, zona de restricciones medias y zona de restricciones mínimas. Las tres zonas se establecerán en función de lo que se denomina «tiempo de tránsito», que se define como el tiempo que transcurre entre la entrada de una sustancia en el seno del acuífero y su extracción por la captación.

Al inicio del aprovechamiento de las aguas, el titular del derecho deberá disponer de los terrenos que comprendan la zona de restricciones máximas."

El título III regula los establecimientos balnearios e instalaciones industriales:

"Artículo 22

1. Los establecimientos balnearios son aquellos que, estando dotados de los medios idóneos, utilizan las aguas minero-medicinales declaradas de utilidad pública con fines terapéuticos y preventivos para la salud. Se considerarán establecimientos sanitarios y, como tales, quedan sujetos a lo dispuesto en la legislación sanitaria.

2. Le corresponde a la consellería competente en materia de sanidad la competencia para establecer los requisitos técnicos y las condiciones sanitarias mínimas de apertura de balnearios, así como el procedimiento para otorgar la autorización sanitaria previa en cuanto a su creación, modificación o cierre.

A los efectos de la presente ley, las instalaciones que no cumplan los requisitos establecidos no podrán tener la denominación de balneario.

3. Estos establecimientos podrán disponer de instalaciones de complemento turístico, de ocio e industriales, que quedarán sometidas a sus normativas específicas."

En el Decreto 402/1996, modificado por el Decreto 116/2001, mediante artículo único, se regula el perímetro de protección de los acuíferos y se define el régimen de usos y actividades en el interior de éste.

"Artículo 12

1. El perímetro de protección para la conservación del acuífero, definido por coordenadas geográficas referidas al meridiano de Greenwich, estará constituido por tres zonas que limitarán las actividades que se pretendan llevar a cabo en ellas: zona de restricciones máximas (ZMA), zona de restricciones medias (ZME) y zona de restricciones mínimas (ZMI). Las tres zonas se establecerán en función de lo que se denomina tiempo de tránsito, que se define como el tiempo que transcurre entre la entrada de una sustancia en el seno del acuífero y su extracción por la captación.

La zona de restricciones máximas (ZMA) quedará limitada a la zona de la captación y sus instalaciones asociadas, limitándose las actividades a desarrollar en la misma a las derivadas de la propia explotación del aprovechamiento y de sus instalaciones. Las actividades a desarrollar en las zonas de restricciones media y mínima sujetas a limitaciones de prohibición son las señaladas en el anexo I de esta legislación.

2. Al inicio del aprovechamiento el titular deberá tener la plena disponibilidad de los terrenos que comprendan la zona de restricciones máximas."

Artículo 12, redactado por el artículo único del Decreto 116/2001, de 10 de mayo, que modifica el Decreto 402/1996.



“Artículo 18

1. La autorización de concesión de los aprovechamientos de las aguas aquí reguladas otorgan a su titular los siguientes derechos:

a) Derecho a la utilización exclusiva de las aguas en la forma, condiciones y durante el tiempo que fuera fijado en la correspondiente resolución administrativa.

b) A la protección del acuífero en cantidad y calidad para su normal aprovechamiento en la forma en la que hubiera sido concedido y a utilizar los medios legales necesarios para impedir que se realicen dentro del perímetro de protección que se fijen, trabajos o actividades que pudieran perjudicar al acuífero o su normal aprovechamiento.

c) Al aprovechamiento de las aguas minerales que se encuentren en el perímetro de protección autorizado y que pertenezca al mismo acuífero, previa incoación de los oportunos expedientes de declaración y aprovechamiento.

2. Cualquier trabajo subterráneo que se realice dentro del perímetro de protección deberá contar previamente con la autorización de la delegación provincial de la consellería competente en materia de industria, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros órganos.

3. Se concederá audiencia al titular de la autorización o concesión antes de resolver en todos los expedientes relativos a la concesión de autorización para realizar los trabajos o desarrollar actividades, dentro del perímetro de protección, que puedan perjudicar el normal aprovechamiento de las aguas.

La autorización administrativa para desarrollar trabajos o actividades dentro del perímetro de protección se otorgará sin perjuicio de terceros.

Artículo 12, redactado por el artículo único del Decreto 116/2001, de 10 de mayo, que modifica el Decreto 402/1996.

“Artículo anexo I

A.- Actividades relativas a residuos peligrosos

*

ACTIVIDADES = producción de residuos peligrosos.

ZME = prohibido el establecimiento de nuevas instalaciones.

ZMI = prohibido el establecimiento de nuevas instalaciones.

*

ACTIVIDADES = almacenamiento y estaciones de transferencia de residuos peligrosos.

ZME = prohibidos.

ZMI = prohibidos.

*

ACTIVIDADES = eliminación y/o vertido de residuos peligrosos.

ZME = prohibidos.

ZMI = prohibidos.

*

B.- Actividades relativas a residuos urbanos o municipales

*

ACTIVIDADES = depósitos controlados de residuos urbanos o municipales.

ZME = prohibidos.

*

ACTIVIDADES = almacenamiento y estaciones de transferencia de residuos urbanos o municipales.

ZME = prohibidos (sic).

ACTIVIDADES = plantas de vaporización o tratamiento de residuos urbanos o municipales.

ZME = prohibidos.

C.- Actividades relativas a residuos radioactivos

*

ACTIVIDADES = almacenamiento de residuos radioactivos.

ZME = prohibidos.

ZMI = prohibidos.

D.- Actividades relativas a vertidos superficiales (sic)

*

ACTIVIDADES = vertidos superficiales: relación I de sustancias, según el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

ZME = prohibidos.

ZMI = prohibidos.

Y.- Actividades relativas a otros vertidos

*

ACTIVIDADES = vertidos o almacenamientos profundos, mediante pozos, fosos, galerías, inyecciones o acúmulos en estructuras subterráneas.

ZME = prohibidos

Artículo 12, redactado por el artículo único del Decreto 116/2001, de 10 de mayo, que modifica el Decreto 402/1996.

El Instituto Geográfico y Minero de España recoge dos captaciones de aguas minerales en Cortegada, ambas declaradas en el año 1869:

- N.º 35.- Baños do Monte.

- N.º 36.- Cortegada (Baños do Campo).

Los manantiales carecen de la delimitación de los perímetros de protección.

B) PROTECCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

La regulación del sistema de lechos de los ríos y lagunas estará a lo dispuesto en la legislación de aguas, en particular, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas”, así como por la legislación del dominio público hidráulico (RD 846/1986, modificado por el RD 9/2008).

Con carácter complementario será de aplicación la normativa de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III, aprobados por el Real Decreto 1664/14998, de 24 de julio.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

El dominio público hidráulico

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las reservas expresamente establecidas en la ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los lechos de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas, y los embalses superficiales en lechos públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afición de los recursos hidráulicos (artículo 2 de la LA).

Se entiende por lecho natural de una corriente continua o discontinua, el terreno cubierto por las máximas crecidas comunes. Se regirá por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas”.

Todo uso privativo de las aguas incluido en el artículo 52 de la Ley de Aguas requiere concesión administrativa.

Dominio privado

1) Son de dominio privado los lechos por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesan, desde su origen sólo fincas de dominio particular.

2) El dominio privado de estos lechos no autorizan para hacer en él las labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, y que esta destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.



Zonas de protección

Se entiende por riberas las fajas laterales de los lechos públicos sitas por encima de los niveles de aguas bajas, y por las márgenes de los terrenos que limitan con los lechos.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura del mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los lechos y márgenes lo hagan necesario para las seguridades de personas y bienes, se podrá modificar la anchura de ambas zonas en el punto que reglamentariamente se determine.

Se podrán realizar en el caso de urgencias trabajos de protección de carácter provisional, en las márgenes de los lechos. Serán responsables de los daños eventuales que se hubieran podido derivar de las citadas obras los propietarios que las construyeran.

La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

a) Paso para el servicio del personal de vigilancia del lecho.

b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en el caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los lechos se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.

Obras en zonas de policía

En la zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir de la cuenca, quedan sometidas a lo dispuesto en la legislación del DPH las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de agregados.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de crecidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático y, en general, del dominio público hidráulico.

Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía se podrá ampliar, si fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, con el objeto específico de proteger el régimen de corrientes en crecidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas

actividades no vulnerables frente a las crecidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las crecidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la crecida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando limitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la crecida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

a) Que el calado sea superior a 1m.

b) Que la velocidad sea superior a 1m/s.

c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la crecida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cuota de la lámina de agua que se produciría con esa misma crecida considerando todo el llano de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, con el fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el número 2 de este artículo, sólo podrá ser promovida por la Administración general del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación le corresponderá al organismo de cuenca, que deberá instruir para el efecto el oportuno expediente, en el cual se deberá practicar el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el boletín oficial de las provincias afectadas.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de lechos precisará la autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en esta legislación. Esta autorización será independiente de cualquier otra que deba ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

A los efectos de los apartados anteriores y con el objeto de dar cumplimiento al artículo 9 de la legislación del dominio público hidráulico, la solicitud de obra en la zona de policía irá acompañada de un estudio de inundabilidad.

En la zona de flujo preferente que se derive de las conclusiones de un estudio de inundabilidad, queda prohibida toda edificación, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el ayuntamiento y el organismo de cuenca, al objeto de dar cumplimiento a la Norma 2.1.5.1.11 del Plan Hidrológico Norte I.

En todo caso, en la zona de policía se prohíbe cualquier actividad o uso constructivo que no garantice el cumplimiento de



lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente.

Anexo I Plan Hidrológico Norte I

DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS Y DE LA ORDENACIÓN DE LOS VERTIDOS

Artículo 10.

1. La calidad mínima de las aguas en el río es aquella que cumple con los siguientes parámetros: oxígeno disuelto T 3 miligramos/litro, DBO5 R 30 miligramos/litro, amonio R 15 miligramos/litro y fósforo R 6 miligramos/litro.

2. Las condiciones que debe cumplir el agua natural para ser apta para el riego son las recomendadas por la FAO.

3. La calidad de las aguas de los acuíferos será, como mínimo, la de la corriente superficial adyacente, debiendo alcanzar la que se destine a uso doméstico el tipo A2 de los definidos en el anexo 1 del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio. En los restantes acuíferos que no tienen corriente superficial adyacente se mantendrá, al menos, la calidad actual.

4. El objetivo de calidad en todos los ríos de la cuenca a 31 de diciembre del año 2000, exige aguas del tipo A2 y aptas para la vida de salmónidos, de acuerdo con la clasificación contenida en el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, con las excepciones que, para los diferentes ríos y tramos de éstos, se expresan en el anexo 3 de este plan.

5. El objetivo de calidad, a largo plazo, posterior al primer horizonte del plan, en todos los ríos de la cuenca, exige aguas del tipo A2 para abastecimiento urbano, salmónidos para la vida piscícola y aptas para riego, con las excepciones que se establecen en el anexo 4 de este plan.

Artículo 11.

Todo vertido deberá reunir las condiciones necesarias para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

Artículo 12.

1. No se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía de lluvia procedentes de zonas exteriores al casco urbano en las redes de colectores de aguas residuales urbanas y mixtas, salvo las generadas en las zonas de actividad industrial situadas fuera de éste o casos debidamente justificados.

2. Con carácter general, la capacidad de los colectores de aguas por debajo de los dispositivos de alivio de los sistemas unitarios de saneamiento será, como mínimo, de 20 litros/segundo por cada 1.000 habitantes equivalentes.

Artículo 13.

1. En las redes de colectores de aguas residuales de las industrias no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía de lluvia producidas en zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial. Por otra parte, la incorporación a la red de colectores de una industria de las aguas residuales de otra requerirá autorización administrativa.

2. No se permitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de las siguientes aguas:

- Aguas con sustancias de la relación I y II del RDPH.
- Aguas de proceso que no contengan las sustancias antes mencionadas.
- Aguas residuales y de lluvia que procedan de zonas de trabajo.

En ningún caso se admitirán en las redes de saneamiento de una fábrica aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios.

3. Se podrá imponer al titular de una autorización de vertido la obligación de su regulación, así como la de situar las insta-

laciones necesarias para esta regulación antes de la depuración o en el tratamiento primario.

Artículo 14.

1. Los reglamentos de vertido que aprueben los entes gestores de los sistemas de saneamiento deberán establecer los límites de admisibilidad a la red de colectores de las sustancias de las relaciones I y II del RDPH, de forma que el vertido de la estación depuradora cumpla la normativa vigente.

2. Dichos entes gestores dispondrán de un censo, actualizado y a disposición del organismo de cuenca, de los vertidos susceptibles de contener sustancias de las relaciones I y II y de aquellos cuyo volumen anual sea superior a 30.000 metros cúbicos.

CAPÍTULO VI

DE LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL RECURSO Y SU ENTORNO

Artículo 15.

Las cuencas, embalses, cauces y acuíferos serán objeto de especial protección:

- Cuando sus aguas se destinen a abastecimiento de poblaciones.
- Si estuviesen situados o afectasen a espacios naturales protegidos o ecosistemas de gran valor, en particular los recogidos en los planes de ordenación de recursos naturales.
- Cuando sean susceptibles de un uso recreativo que exija su ordenación.

Artículo 16.

De conformidad con lo previsto en el artículo 41.2 de la Ley de Aguas, el presente plan incluye como de especial protección, en los términos de la disposición que los regula y la normativa ambiental respectiva, los espacios o zonas que, declarados como tales por la Administración competente, se recogen en el anexo 5.

Asimismo, se estiman merecedores de similar protección normativa las zonas húmedas, ríos de interés ambiental y ríos de interés natural que, descritos en el documento n1 2-Normas de este plan, se relacionan en el anexo 6.

Artículo 17.

En los tramos de río catalogados con calidad salmónidos, las presas de menos de 15 metros de altura sobre el cauce, así como los azudes de aguas fluyentes, deberán disponer de remonte para la fauna piscícola.

Artículo 18.

En el caso de que se proceda a la recarga de acuíferos se hará con aguas de calidad tipo A1.

Artículo 19.

Para evitar la salinización de los acuíferos, cuando el nivel de un pozo se sitúe por debajo del nivel medio del mar, deberán llevarse a cabo los estudios necesarios que aseguren que no se produce dicha salinización, implantándose los elementos de control adecuados.

Artículo 20.

Para evitar la sobreexplotación de acuíferos, en las concesiones de más de 5 litros/segundo de caudal medio, el correspondiente pozo se asociará a una estación pluviométrica, quedando el concesionario obligado a remitir un parte mensual con los datos exigibles por el organismo de cuenca.

Artículo 21.

A los efectos de lo previsto en el artículo 186.1 del RDPH, se consideran concesiones de aguas subterráneas de escasa importancia aquellas que aprovechen un volumen total anual no superior a 7.000 metros cúbicos y su caudal instantáneo sea inferior a 1 litro/segundo.

**Artículo 22.**

1. En relación con lo dispuesto en el artículo 87.2 del RDPH, cuando la extracción de aguas subterráneas sea realizada mediante la apertura de pozos, la distancia entre éstos no podrá ser inferior a 100 metros, a menos que medie autorización expresa del titular o titulares de los aprovechamientos que, debidamente inscritos en el Registro de Aguas, pudieran resultar afectados.

2. Cuando se trate de captaciones de escasa importancia, la distancia mínima se cifra en 50 metros, con la misma excepción que la establecida en el párrafo anterior.

3. No obstante, con carácter excepcional se podrá autorizar la reducción de tales distancias si el interesado acredita la no afección a cualquier otro aprovechamiento inscrito.

Artículo 23.

1. El caudal máximo instantáneo de toda captación de aguas subterráneas deberá ser inferior al que produce una depresión del nivel del agua, medida dentro del pozo, igual al 25 por 100 del espesor saturado del acuífero.

2. La administración competente determinará el volumen anual máximo por captación, de manera que la media anual de la cuantía de las salidas, naturales y artificiales, del acuífero considerado, no supere el 90 por 100 del valor medio anual de las recargas.

3. Con carácter general, la profundidad de los pozos no podrá rebasar el sustrato impermeable del acuífero.

4. En los casos de alumbramiento de aguas subterráneas, con carácter previo a la puesta en explotación, se adoptarán las medidas que sean necesarias para garantizar el sellado de los niveles contaminantes.

Artículo 24.

1. Las infraestructuras de defensa contra inundaciones de las zonas urbanas o urbanizables deben diseñarse para la avenida que se produce con una frecuencia media de una vez cada quinientos años.

2. En zonas rurales, las infraestructuras de defensa contra inundaciones se dimensionarán, como máximo, para la avenida que se produce con una frecuencia media de una vez cada cien años.

Artículo 25.

Para obras de menos de 25.000.000 de pesetas, en las que no sea obligatoria la determinación de la onda de avenida, el caudal máximo de avenida podrá obtenerse del gráfico GN-1 del anexo 1 de este plan, sin necesidad de aplicar ningún otro método de cálculo.

Artículo 26.

1 Como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable, en tanto no exista un plan de encauzamiento del río aprobado por el ayuntamiento y el organismo de cuenca. Un plan de encauzamiento de un río en zona urbana consiste en la definición del eje del encauzamiento, la anchura y el calado, para el caudal de T = quinientos años.

2. En zona rural podrá autorizarse la edificación en las zonas de policía inundables cuando con pendientes del río de 1, 2 y 3 o más por 1.000, los calados de agua sean inferiores a 1,00, 0,75 y 0,25 metros, respectivamente, y la edificación, en el sentido transversal a la corriente, ocuya una área mojada no mayor que la que resulta del producto de la anchura de la superficie libre por una altura de 15 centímetros. En el caso de haber más de una edificación, el área mojada ocluida se entenderá que es la producida por el conjunto de edificios situados en una misma sección transversal.

Artículo 27.

Con carácter general, se evitarán los encauzamientos cubiertos, especialmente cuando se prevea la existencia de arrastres de sólidos y flotantes.

Si la cobertura de un cauce fuese inevitable, para cuencas drenadas superiores a 0,5 kilómetros cuadrados la sección será visitable y tendrá, al menos, 1,80 metros de alto y un ancho no inferior a 1,50 metros.

Artículo 28.

En los encauzamientos se procurará que exista un cauce menor, que garantice no sólo un calado mínimo en aguas bajas para el desplazamiento de los peces, sino la capacidad de arrastre suficiente para la no deposición de acarreo.

Artículo 29.

Para prevenir los daños producidos en las poblaciones por la sequía, en los sistemas de abastecimiento de agua se procederá como sigue:

11. Cuando exista regulación de las aguas:

a) Se determinarán las curvas de garantía 100, 90, 80, 70 y 50 por 100 de la demanda.

b) Si, una vez establecidas, la demanda no pudiera ser cubierta con las garantías definidas en este plan, deberá considerarse la posibilidad de acometer la ampliación del abastecimiento, proponiéndose, al tiempo, una solución de emergencia.

21. Si las aguas procediesen de manantiales o ríos sin regular, se determinará el caudal mínimo del periodo señalado, procediendo, al respecto, de la forma establecida en el apartado b) del punto anterior.

31. En las estimaciones que a tal fin hayan de realizarse, se considerarán como más secos los periodos que abarcan desde 1940-1941 a 1944-1945 y desde 1987-1988 a 1990-1991.

Artículo 30.

Al objeto de limitar los daños producidos en las poblaciones por la sequía, en los sistemas de abastecimiento se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

11. Para el supuesto de aguas reguladas:

a) Se suministrará, de forma escalonada, el 100, 90, 80, 70 y 50 por 100 de la demanda que se pueda garantizar.

b) Al alcanzar el suministro del 70 por 100, el organismo de cuenca podrá autorizar la utilización de caudales mínimos medioambientales.

c) Si el organismo de cuenca lo estimare conveniente, se procederá según lo dispuesto en los artículos 53 y 56 de la Ley de Aguas.

21. Cuando se trate de aguas sin regular, se llevará a cabo el suministro, según las disponibilidades, procediendo a partir de ese momento conforme a lo establecido en los apartados b) y c) del punto precedente.

Disposición transitoria única.

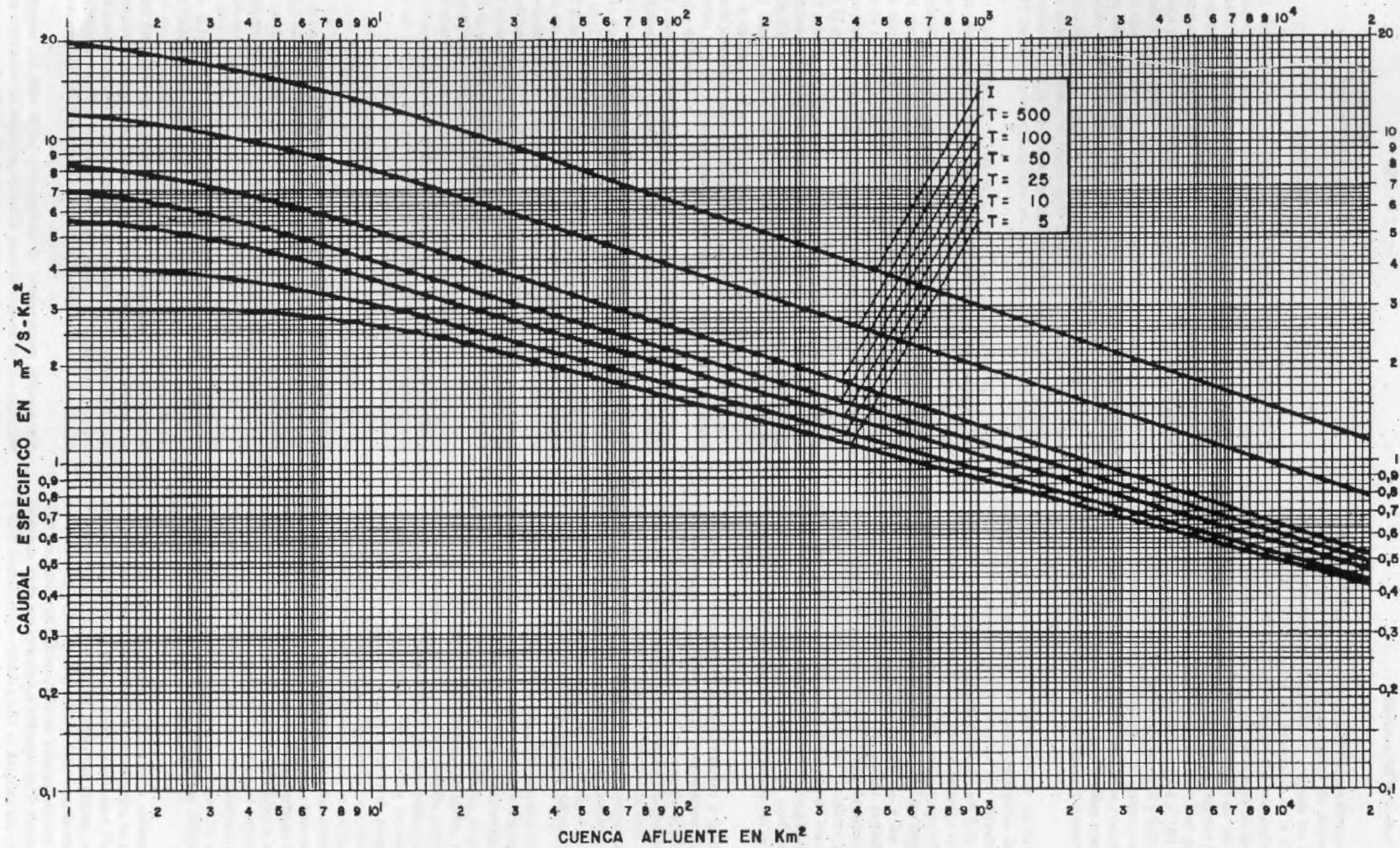
En tanto se lleve a cabo la realización de las infraestructuras hidráulicas previstas en el presente plan, el organismo de cuenca podrá autorizar las siguientes excepciones al estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 8:

a) En el sistema Miño Alto, las demandas urbanas e industriales podrán ser satisfechas con cargo a los caudales mínimos medioambientales.

b) En el sistema Sil Superior, para usos urbanos, industriales y agrarios actuales no será necesario respetar los caudales mínimos medioambientales en el río Boeza.

c) En el sistema Miño Bajo, las demandas urbanas e industriales de los municipios de Maceda, Baños de Molgas, Allariz, Celanova, Cea, O Carballiño, Dacón, Maside, O Igrexario y A Cañiza podrán ser satisfechas con cargo a los caudales mínimos medioambientales.

ANEJO 1. AL PLAN HIDROLOGICO NORTE I - GRAFICO G.N.- 1



PLAN HIDROLOGICO NORTE I
G.N.1 - CAUDALES ESPECIFICOS DE AVENIDAS EN
FUNCION DE LA CUENCA AFLUENTE Y DEL
PERIODO DE RETORNO T.
I. AVENIDA MAXIMA PROBABLE



C) PROTECCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

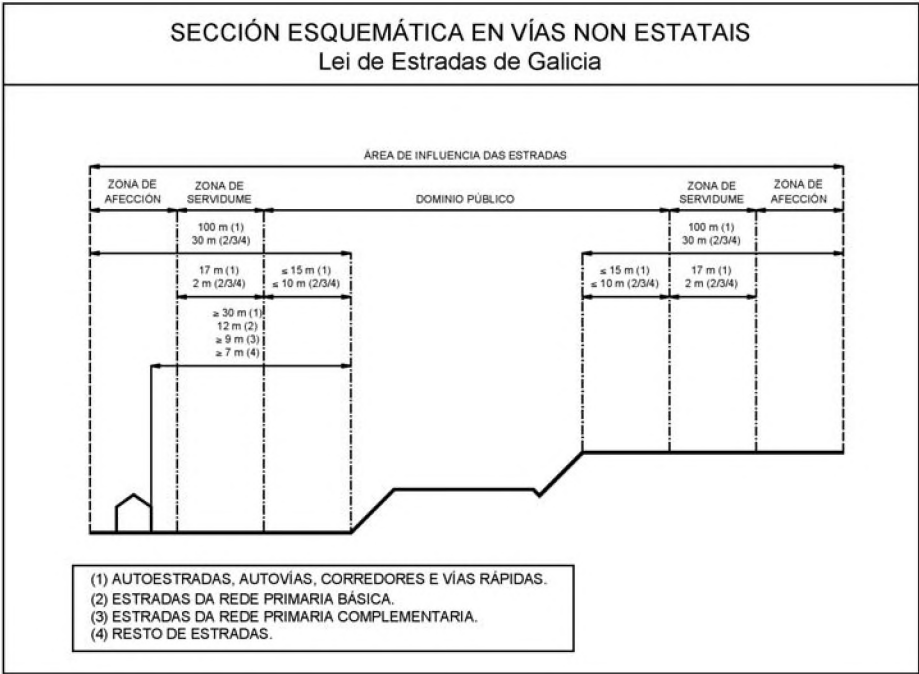
La red viaria de Cortegada se compone de un conjunto de caminos, pistas y carreteras de titularidad municipal o, en su caso, de titularidad autonómica.

En los planos de información a escala 1/20.000 de la red viaria se identifican las carreteras y caminos estructurantes del ayuntamiento. Por orden de importancia se relacionan en el siguiente cuadro las carreteras de orden supramunicipal:

DESIGNACIÓN	ITINERARIO	TITULARIDAD	CATEGORÍA	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓ N (1)	LÍNEA DE CIERRE (2)	ZONA DE AFECCIÓN (3)
O-801	RIBADAVIA (N-120) - LÍM. PROV.- PONTE BARXAS (FRONTERA CON PORTUGAL)	Autonómica	Red primaria básica	12,00 m	2 m	30 m desde la arista exterior de la explanación
O-531	XINZO DE LIMIA (N-525) - CORTEGADA (O-801)					
O-133	PONTE FILGUEIRA - CORTEGADA (O-402)		Red secundaria	7 m		
O-402	OURENSE - CORTEGADA (O-531)					
O-193	O-801 – VALONGO – TRADO - O-801					

- (1) La línea límite de edificación se medirá horizontalmente y perpendicularmente al eje de la carretera.
- A partir de la arista exterior de la explanación cuando se trate de carreteras no estatales (artículo 35 de la Ley de Carreteras de Galicia).
- (2) La línea de cierre coincide con el límite exterior de la zona de servidumbre definida en el artículo 32 de la Ley de Carreteras de Galicia.

- Se entenderá por cierre aquel realizado con materiales diáfanos o/y calados, como mallas o alambre. Los cierres contruidos con obra de fábrica, hormigón u otro material de tipo macizo se considerarán obra de edificación a efectos de establecer la distancia mínima.
- (3) La zona de afición es la definida en el artículo 33 de la Ley de Carreteras de Galicia. Es la que se representa en los planos de ordenación “Estructura General y Orgánica” a escala 1/5.000.





D) LEGISLACIÓN SOBRE CEMENTERIOS

Las condiciones sanitarias de los cementerios y las limitaciones en los terrenos bajo su influencia se regulan en el Decreto 134/1998, de 23 de abril, sobre Policía Sanitaria Mortuoria.

La intervención administrativa de la Xunta (Consellería de Sanidad) en todo lo referente a la aprobación de proyectos para nuevos cementerios y la realización de obras en los existentes, se hará de acuerdo a dicho decreto.

Sobre la zona de protección:

En el artículo 47 se define la zona de protección:

“En torno al suelo destinado a la construcción de un nuevo cementerio se establecerá como zona de protección una franja de 50 metros de anchura totalmente libre de todo tipo de construcción, medida a partir del cierre exterior del cementerio”.

E) LEGISLACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arboleda, etc., que se sitúen en las cercanías de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación de líneas aéreas de alta tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966, y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

2. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones a una distancia respecto a la proyección vertical de las líneas en función de la tensión de la línea eléctrica “V” medida en kV, que no sea inferior a las siguientes:

- Bosques, árboles y masas de arboleda.

1,15 + V/100 m, con un mínimo de 2 metros.

- Edificaciones y construcciones.

. Distancias a líneas sobre soportales accesibles las personas: 3,3 + V/100 metros, con un mínimo de 5 metros.

. Distancias a líneas sobre soportales no accesibles las personas: 3,3 + V/150 metros, con un mínimo de 4 metros.

F) ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 7/1997, de 7 de agosto, de Protección contra la Contaminación Acústica, el presente Plan general incorpora como suyas las ordenanzas sobre ruido y vibraciones establecidas en el Decreto 320/2002, de 7 de noviembre, por el que se aprueba la legislación que establece las ordenanzas tipo sobre protección contra la contaminación acústica.

Esta legislación establece como criterio general de prevención de la contaminación acústica, la necesidad de que el planeamiento urbanístico contemple la repercusión que sobre el territorio y, por lo tanto, sobre la calidad de vida puedan tener las actividades generadoras de ruido y vibraciones.

A este respecto, el artículo 5 de la legislación establece la obligación de delimitar zonas de sensibilidad acústica con el objeto de establecer las diferentes zonas del territorio que presentan un mismo rango de percepción acústica.

El Plan general reconoce las siguientes zonas de sensibilidad acústica:

- Zona de moderada sensibilidad acústica. Zona B.

Con carácter general, corresponde a las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano de uso global residencial y terciario, suelo de núcleo rural, suelo urbanizable de uso global residencial, suelo rústico de protección del espacio natural y suelo rústico de protección de las aguas.

- Zona de baja sensibilidad acústica. Zona C.

Comprende las áreas del territorio clasificadas como suelo urbanizable de uso industrial, suelo rústico de protección del

patrimonio, suelo rústico de protección forestal y suelo rústico de protección agropecuaria.

El planeamiento de desarrollo podrá delimitar, en función de la actividad prevista por su ordenación, otras zonas de sensibilidad acústica contempladas en el anexo I de la legislación.

Para el establecimiento de los valores de recepción se estará a lo dispuesto en el anexo II de la legislación, con el contenido que se expone a continuación:

a) Valores de recepción del ruido en el ambiente exterior

Zona de sensibilidad acústica	De 8 a 22 horas LpAeq	De 22 a 8 horas LpAeq
A	60	50
B	65	55
C	70	60
D/otras esp.	75	65

b) Valores de recepción del ruido en el ambiente interior

Zona de sensibilidad acústica	De 8 a 22 horas LpAeq	De 22 a 8 horas LpAeq
A	30	25
B	35	30
C, D	40	35

c) Valores de recepción a las vibraciones en el ambiente interior

Uso de recinto afectado	Período	Curva base
Sanitario	Diurno	1
	Nocturno	1
Residencial	Diurno	2
	Nocturno	1,4
Oficinas	Diurno	4
	Nocturno	4
Almacén ou comercial	Diurno	8
	Nocturno	8

R. 1.081

Ourense

Resolución do Concello de Ourense mediante a que se anuncia procedemento aberto, cun único criterio de adxudicación, para a contratación da subministración de programas software para o Centro de Coñecemento Vinte Doce.

1.- Entidade adxudicadora: datos xerais e datos para a obtención da información.

a) Organismo: Concello de Ourense.

b) Dependencia que tramita o expediente: Servizo de Infraestruturas.

c) Obtención da documentación e información:

1) Dependencia: Servizo de Infraestruturas.

2) Domicilio: praza do Trigo, n.º 2-3º.

3) Localidade e código postal: Ourense, 32005.

4) Teléfono: 988 269 333.

5) Fax: 988 221 494.

6) Correo electrónico: infraestructuras@ourense.es

7) Enderezo de Internet do perfil do contratante: www.ourense.es

d) Número de expediente: ref. 2199.

2.- Obxecto do contrato:

a) Tipo: subministración.

b) Descrición: contratación, mediante procedemento aberto cun único criterio de adxudicación, da subministración de programas software para o Centro de Coñecemento Vinte Doce.