de 52 días naturais para a presentación de proposicións, que finaliza o 9 de xaneiro de 2008, ás 14.00 horas.

A apertura de ofertas será o 14 de xaneiro de 2008, ás 10.30 horas.

Santiago de Compostela, 22 de novembro de 2007.

O ALCALDE

Asdo.: José A. Sánchez Bugallo

07/13936-0

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Planeamento e Xestión

ANUNCIO

Publicación da normativa de revisión do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Santiago de Compostela

Publicación da normativa da Revisión do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Santiago de Compostela

De acordo co sinalado no artigo 92.2 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, publícase de seguido o texto íntegro da normativa urbanística, que será de aplicación nos termos previstos na Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 3 de outubro de 2007, publicada no Diario Oficial de Galicia do día 22 de outubro de 2007.

Santiago de Compostela, 14 de novembro de 2007

O alcalde

Asdo.: Xosé A. Sánchez Bugallo

REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

NORMATIVA URBANÍSTICAOUTUBRO 2006

TOMO I

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia

Art. 1. Ámbito

Art. 2. Vixencia

Art. 3. Natureza e obrigatoriedade

Art. 4. Administración actuante

Art. 5. Alcance normativo dos documentos

Art. 6. Modificacións

Art. 7. Revisión

CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral

Art. 8. Competencias para a execución

Art. 9. Planeamento subordinado

Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio

Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral

CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

Art. 12. Execución do Plan Xeral

Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano

Art. 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable

Art. 15. Execución do Plan Xeral no solo de núcleo rural

Art. 16. Sistemas de actuación e expropiación

Art. 17. Determinacións en concreto do sistema de actuación

Art. 18. Parcelacións e segregacións de fincas

Art. 19. Plano Parcelario

Art. 20. Cesións e obtención de terreos destinados a dotacións públicas

Art. 21. Normalización de fincas

Art. 22. Reparcelacións

CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

Art. 23. Actos suxeitos a licencia municipal

Art. 24. Concesión das licencias

Art. 25. Licencia de parcelación

Art. 26. Licencias de obra

Art. 27. Tipos de licencia de obra

Art. 28. Obras en edificios catalogados

Art. 29. Requisitos da documentación dos proxectos

Art. 30. Transmisión de licencias de obras

Art. 31. Caducidade e suspensión de licencias de obras

Art. 32. Solicitude de liña e rasante

Art. 33. Sinalamento de liña

Art. 34. Control da execución das obras

Art. 35. Requisitos de urbanización

Art. 36. Licencia en solo urbanizable

Art. 37. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia

Art. 38. Condicións das obras en relación coas vías públicas

Art. 39. Demolicións

Art. 40. Escavacións e movementos de terras

Art. 41. Valado das obras

Art. 42. Licencias de actividades e instalacións

Art. 43. Licencias de ocupación ou funcionamento

Art. 44. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos

Art. 45. Edificios en estado ruinoso

CAPÍTULO V. Información Urbanística

Art. 46. Publicidade do planeamento

Art. 47. Consulta directa

Art. 48. Consultas previas

Art. 49. Informes urbanísticos

Art. 50. Cédulas urbanísticas

TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo

Art. 51. Réxime urbanístico do solo

Art. 52. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico

Art. 53. Determinacións xerais para os tipos de solo

Art. 54. Sistemas xerais e estructura xeral e orgánica do territorio

CAPÍTULO II. División do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística

Art. 55. Cualificación urbanística: alcance e contido

Art. 56. Sistemas locais

Art. 57. Definicións dos parámetros de regulación de sectores

CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

Art. 58. Sectores de solo urbanizable delimitados

Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1 MALLOU

Art. 60. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-2 CANCELAS-A MUÍÑA

Art. 61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3 AMIO NORTE

Art. 62. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-4 A PULLEIRA

Art. 63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-5 AMIO SUR

Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-6 MULAS DE ABAIXO-MEIXONFRÍO

Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7 VITE DE ARRIBA

Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8 TORRENTE

Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-9/10 ESTRADA DE VIGO- CHOUCHIÑOS

Art. 68. (ANULADO)

Art. 69. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11 MUÍÑO DE VIDÁN

Art. 70. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-12 SANTAS MARIÑAS-SAR

Art. 71. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-13 SAR-MONTE GAIÁS

Art. 72. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-14 MONTE DO SEIXO

Art. 73. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-15 CASTIÑEIRIÑO

Art. 74. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-16 AGRA DOS CAMPOS-ARÍNS

Art. 75. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-17 MONTE DO GOZO-ARINS

Art. 76. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-18 CANEIROS-BOISACA

Art. 77. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-19 COSTA VELLA II

Art. 78. (ANULADO)

Art. 79. (ANULADO)

Art. 80. Plans Parciais con planeamento aprobado

Sección 2ª. Normas reguladoras do solo urbanizable non delimitado ou diferido

Art. 81. Áreas e tipos de ordenación

Art. 82. Usos, características e magnitudes técnicas das actuacións

Art. 83. Condicións particulares das actuacións

Sección 3ª. Normas urbanísticas para o desenvolvemento de plans especiais

Art. 84. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais

Art. 85. Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

Art. 86. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

Art. 87. PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zona de acceso e núcleos de contorno

Art. 88. PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar

Art. 89. PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar

Art. 90. PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do Curso Fluvial do río Sar no treito Conxo-A Rocha

Art. 91. PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do Curso Fluvial do río Sar no treito Vidán-A Silvouta. 122

Art. 92. PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Saneamento do río Sarela no treito O Romaño-A Peregrina.

Art. 93. PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha

Art. 94. PE-8R. Plan Especial do Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar

Art. 95. PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso

Art. 96. PE-10R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras, Servicios Ferroviarios e Estación Intermodal, e de Reforma Interior, na Estación de Ferrocarril

Art. 97. (ANULADO)

Art. 98. PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián

Art. 98.1º. PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego

Art. 98.2º. PE-14R. Plan Especial de Integración da infraestructura ferroviaria

Art. 99. PERI-1R. OUTEIRO

Art. 100. PERI-2R. NOGUEIRA

Art. 101. PERI-3R. SAN MARCOS

Art. 102. PERI-4R. MARANTES

Art. 102.bis.PERI-5R. ALMÁCIGA

TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso

Art. 103. Regulación dos usos edificables

Art. 104. Disposicións de aplicación xeral

Art. 105. Tipos de uso

Art. 106. Regulación do uso vivenda

Art. 107. Regulación do uso residencial comunitario

Art. 108. Regulación do uso hoteleiro

Art. 109. Regulación do uso comercial

Art. 110. Regulación do uso oficinas

Art. 111. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

Art. 112. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación

Art. 113. Localización das actividades industriais

Art. 114. Ampliación de instalacións existentes

Art. 115. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

Art. 116. Condicións de funcionamento das actividades industriais

Art. 117. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil

Art. 118. Regulación do uso agropecuario

Art. 119. Regulación das actividades extractivas

Art. 120. Regulación dos restantes usos

CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación

Art. 121. Definicións

Art. 122. Tipificación das actuacións de edificación

Art. 123. Actuacións de nova edificación

Art. 124. Actuacións nos edificios existentes.

Art. 125. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais

Art. 126. Condicións xerais de estética e integración ambiental

TOMO II

CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas

Art. 127. Sistema viario. Definicións

Art. 128. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral

Art. 129. Condicións da rede de estradas

Art. 130. Sistema xeral de estación de transporte colectivo por estrada

Art. 131. Condicións do sistema local viario

Art. 132. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario

Art. 133. Sistema ferroviario

Art. 134. Sistema de transporte aéreo

Art. 135. Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos

Art. 136. Sistema de equipamento e dotacións

Art. 137. Sistema de parques, xardíns urbanos e espacios libres

CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras do solo urbano

Sección 1ª. Ordenanzas tipo da cidade de Santiago de Compostela

Art. 138. Ordenanza 1. Ensanche

Art. 139. Ordenanza 2. Cuarteirón

Art. 140. Ordenanza 3. Edificación en liña

Art. 141. Ordenanza 4. Edificación aberta

Art. 142. Ordenanza 5. Vivenda unifamiliar en ringleira

Art. 143. Ordenanza 6. Vivenda unifamiliar extensiva

Art. 144. Ordenanza 7. Cuarteirón Variante zona sur

Art. 145. Ordenanza 8. Cidade xardín

Art. 146. Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas

Art. 147. Ordenanza 10. De actividades

Art. 148. Ordenanza 11. Núcleos tradicionais incorporados ó solo urbano

Art. 149. Ordenanza 12 de Fincas Singulares en solo urbano

Sección 2ª. Ordenacións singulares e ordenanzas especiais da cidade

Art. 150. Ordenacións Singulares

Art. 151. Ordenanza Especial OE-1R

CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo de núcleos rurais de poboación

Art. 152. Definición

Art. 153. Ordenanza 13. Dos núcleos rurais

Art. 154. Ordenanza 14. De expansión dos núcleos rurais

CAPÍTULO VI. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico

Art. 155. Concepto e clases

Art. 156. Condicións de edificación en solo rústico

Art. 157. Normas reguladoras da parcelación

Art. 158. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación

Art. 159. Ordenanza 15. Do solo rústico de protección ordinaria

Art. 160. Ordenanza 16. Solo rústico de protección agropecuaria

Art. 161. Ordenanza 17. Solo rústico de protección forestal

Art. 162. Ordenanza 18. Solo rústico de protección de infraestructuras

Art. 163. Ordenanza 19. Solo rústico de protección das augas

Art. 164. Ordenanza 20. De protección de espacios naturais

Art. 165. Ordenanza 21. De protección de interese paisaxístico

Art. 166. Ordenanza 22. Solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica

CAPÍTULO VII. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural

Art. 167. Enerxía eléctrica. Servidume

Art. 168. Augas, leitos e ribeiras fluviais

Art. 169. Ambientación natural e paisaxe

Art. 170. Patrimonio cultural. Definición e catalogación

Art. 171. Patrimonio Cultural. Regulación Xeral

Art. 172. Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental, catalogados. Regulación xeral

Art. 173. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral

Art. 174. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral

Art. 175. Tipos de obras que afectan ó edificio

Art. 176. Patrimonio Arqueolóxico

Art. 177. Cruceiros, petos de ánimas e outros elementos construídos de interese cultural

Art. 178. Coordinación de actuacións

CAPÍTULO VIII.Normas de Urbanización

Sección 1ª. Instrumentos de Execución

Art. 179. Clases de proxectos

Art. 180. Condicións xerais dos proxectos técnicos

Art. 181. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización

Art. 182. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización

Art. 183. Aprobación dos proxectos

Sección 2ª. Condicións da urbanización

A. CONDICIÓNS DA REDE VIARIA

Art. 184. Pavimentación

Art. 185. Arboredo e xardinería

Art. 186. Mobiliario urbano

Art. 187. Sinalización

B. CONDICIÓNS DE ABASTECEMENTO DE AUGA

Art. 188. Abastecemento de auga potable

Art. 189. Rede de rega

C. CONDICIÓNS DO SANEAMENTO

Art. 190. Rede de saneamento

Art. 191. Condicións dos vertidos

D. CONDICIÓNS DO SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA

Art. 192. Redes de distribución

Art. 193. Iluminación pública

E. CONDICIÓNS DAS REDES DE TELECOMUNICACIÓNS

Art. 194. Rede de Telecomunicación

F. CONDICIÓNS DAS REDES DE SUBMINISTRO DE GAS

Art. 195. Rede de gas

G. CONDICIÓNS DO AXARDINAMENTO

Art. 196. Proxectos de Xardinería

Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas

A. SISTEMA VIARIO

Art. 197. Condicións de deseño viario

Art. 198. Pavimentación das vías públicas

Art. 199. Rúas compartidas

Art. 200. Execución do viario

Art. 201. Estacionamentos na vía pública

Art. 202. Franxas de reserva

Art. 203. Aparcamentos públicos. Definición e regulación

Art. 204. Accesos ós aparcamentos públicos

Art. 205. Condicións dos aparcamentos públicos

B. SISTEMA DE PARQUES E XARDÍNS

Art. 206. Aplicación

Art. 207. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns

Art. 208. Áreas axardinadas

Art. 209. Xardíns

Art. 210. Parques urbanos

Art. 211. Condicións dos parques naturais e forestais

Art. 212. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns

C. SISTEMAS INFRAESTRUCTURAIS

Art. 213. Definición

Art. 214. Aplicación

Art. 215. Desenvolvemento

Art. 216. Execución

Art. 217. Condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica

CAPÍTULO IX. Situacións fóra de ordenación

Art. 218. Definición e aplicación

Art. 219. Obras en edificacións fóra de ordenación

Art. 220. Efectos da cualificación como fóra de ordenación

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLAN PARCIAL DE FONTIÑAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA. SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO EN FINCA DO ESPIÑO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. PLAN ESPECIAL DIRECTOR DE ORDENACIÓN E REHABILITACIÓN DO CAMIÑO FRANCÉS DE SANTIAGO, PE-3

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉTIMA. PLAN ESPECIAL DE ACONDICIONAMENTO E SANEAMENTO DO RÍO SARELA 1º TREITO PE-5.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OITAVA. PLAN ESPECIAL DE ACONDICIONAMENTO E SANEAMENTO DO RÍO SARELA, TREITO SANTA ISABEL-ROMAÑO, PE-5 BIS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DO CAMPUS UNIVERSITARIO PE-8

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA. PLANS ESPECIAIS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS

DISPOSICIÓNS TRANSITORIA UNDÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE ÁREAS DE SERVICIO MEIXONFRÍO, SAN CAETANO E A ROCHA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DUODÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO TERCEIRA. PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO URBANO DE ROXOS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO CUARTA. ORDENACIÓNS SINGULARES DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO EN DESENVOLVEMENTO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO QUINTA. ESTUDIO DE DETALLE NO BURGO DAS NACIÓNS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO SEXTA. LIÑAS DE EDIFICACIÓN NAS ESTRADAS DO ESTADO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMOSÉPTIMA. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DA ÁREA DO HOSPITAL DE CHOUPANA. PE-9

DISPOSICIÓN FINAL 1ª

DISPOSICIÓN FINAL 2ª.

DISPOSICIÓN FINAL 3ª. MODIFICACIÓNS PUNTUAIS DO PLAN XERAL QUE SE REVISA PARA A

CREACIÓN DE NOVAS ORDENANZAS ESPECIAIS

DISPOSICIÓN FINAL 4ª. SOLO URBANIZABLE

DISPOSICIÓN FINAL 5ª. POLÍGONO DO TAMBRE

DISPOSICIÓN FINAL 6ª. PLANS ESPECIAIS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS

DISPOSICIÓN FINAL 7ª. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

DISPOSICIÓN FINAL 8ª. ORDENANZAS ESPECIAIS

DISPOSICIÓN FINAL 9ª. ORDENACIÓNS SINGULARES

DISPOSICIÓN FINAL 10ª. ESTUDIOS DE DETALLE NA CIDADE

DISPOSICIÓN FINAL 11ª. PLAN SECTORIAL DE ÁREAS EMPRESARIAIS NO ÁMBITO DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA

DISPOSICIÓN FINAL 12ª. PLAN SECTORIAL DA REDE DE TRANSPORTE POR ESTRADA NA CIDADE DE SANTIAGO E AS SÚAS ÁREAS DE INFLUENCIA

DISPOSICIÓN FINAL 13ª. PLAN SECTORIAL DO COMPLEXO DOTACIONAL E PARQUE DA CIDADE DA CULTURA DE GALICIA

DISPOSICIÓN FINAL 14ª. PLAN DIRECTOR DO AEROPORTO DE SANTIAGO

DISPOSICIÓN FINAL 15ª. HOTEL PEREGRINO

DISPOSICIÓN FINAL 16ª. USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.–DISPOSICIÓNS XERAIS

CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia

Art. 1. Ámbito

O Plan Xeral de Ordenación Municipal será de aplicación obrigatoria no territorio do Termo Municipal de Santiago de Compostela.

Art. 2. Vixencia

O Plan Xeral non entrará en vigor ata que se teñan producido a publicación no Diario Oficial de Galicia do texto íntegro do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia, e teña transcorrido o prazo previsto no art. 65.2 da Lei 7/85 de 2 de abril das Cortes Xerais e no art. 217 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia.

A súa vixencia será indefinida, sen prexuízo das modificacións a que houbera lugar e da súa revisión cando proceda.

Art. 3. Natureza e obrigatoriedade.

O Plan redactouse conforme ó ordenamento legal vixente. As referencias á Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en adiante LOUG) deben entenderse feitas á Lei 9/2002 de 30 de decembro e á súa modificación a través da Lei 15/2004 de 29 de decembro, as referencias á Lei de Réxime e Valoracións (LRV) entenderanse feitas á "Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". As remisións ó Regulamento de Disciplina (RD) entenderanse feitas ó Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro. As remisións ós Regulamentos de Planeamento (RP) e de Xestión (RG) Urbanísticos entenderanse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Sexta da LOUG.

Os particulares, igual que a Administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións contidas no Plan e en especial nesta Normativa, de tal maneira que calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o territorio municipal, sexa de iniciativa pública ou privada, deberá axustarse á mesma.

Art. 4. Administración actuante

O Concello, competente para a aprobación, xestión e execución dos Plans Parciais, Especiais e Estudios de Detalle e para a xestión e execución dos Plans de Sectorización, e os órganos das administracións estatal e autonómica con competencia para a súa xestión e execución, terán o carácter de Administración actuante, exercerán a súa competencia de conformidade coas determinacións, previsións e prazos contidos no Plan Xeral e na lexislación vixente, coordinarán entre si as súas actuacións respectivas, manterán a máxima publicidade dos seus actos, canalizarán e fomentarán a iniciativa privada substituíndoa cando esta non alcance a cumpri-los obxectivos necesarios, e propiciará a participación pública na tramitación e execución do planeamento urbanístico.

Art. 5. Alcance normativo dos documentos

O alcance normativo do Plan deriva do contido dos seguintes documentos, que a dito efecto o integran:

1) Normas Urbanísticas.

2) Planos de ordenación urbanística.

3) Estratexia de Actuación e Estudio Económico.

4) Memoria Xustificativa de Ordenación.

5) Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.

6) Estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.

As dúbidas na interpretación do planeamento resolveranse tendo en conta o establecido no art. 6 LOUG.

O Catálogo de elementos suxeitos a protección terá o carácter complementario previsto no art. 75 LOUG.

Os demais documentos e estudios que completan o expediente técnico do Plan terán carácter informativo.

A cartografía a escalas 1/1.000, 1/2.000 e 1/5.000, que constitúen a base gráfica sobre a que se ten debuxado a ordenación, terán o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para reflecti-lo emprazamento de calquera actuación de planeamento, e da súa xestión e execución, ou de calquera solicitude de licencia urbanística. O concello creará a correspondente ordenanza para a expedición de orixinais reproducibles da cartografía oficial.

Art. 6. Modificacións

A modificación de calquera dos elementos do Plan axustarase ó previsto nos arts. 93, 94 e 95 LOUG.

As modificacións do Plan deberán ter en todo caso o grao de precisión propio deste Plan Xeral e conterán o estudio urbanístico que xustifique a relación da nova ordenación coas previsións do Plan Xeral, a viabilidade da proposta, a mellora substancial da ordenación urbanística e as razóns de interese público que a fundamentan.

Art. 7. Revisión

A revisión do Plan Xeral levarase a cabo de acordo co establecido no artigo 93 LOUG, e poderá producirse:

a) Cando disposicións xerais de rango superior ou determinacións das directrices de ordenación do territorio ou doutros instrumentos dos establecidos na Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia, ou a elección dun modelo territorial distinto, determinen a adopción de novos criterios, respecto da estructural xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo.

b) Cando se produzan circunstancias sobrevindas de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente na ordenación.

c) Cando se aprecien signos de esgotamento da capacidade do Plan.

CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral

Art. 8. Competencias para a execución

A execución do Plan Xeral correspóndelle ó Concello. As demais Administracións poderán executa-lo planeamento en desenvolvemento das súas respectivas competencias e coa concorrencia dun interese supramunicipal. Esto, sen prexuízo da participación da iniciativa privada e dos particulares establecida na LOUG, na LRV e na presente Normativa.

Corresponderá ó Concello e ás demais administracións públicas no ámbito das súas respectivas competencias e ás empresas concesionarias de acordo as súas atribucións, o desenvolvemento das infraestructuras, servicios e equipamentos.

Art. 9. Planeamento subordinado

1. Para o desenvolvemento do Plan Xeral formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudios de Detalle.

2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG,estableceéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.

3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo completamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudios de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudios de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais, Especiais ou de Sectorización.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 68 LOUG.

Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio

1. Desenvolverase obrigatoriamente mediante Plan Parcial os sectores delimitados como Solos Urbanizables Delimitados

SUD 1 Mallou

SUD 2 Cancelas -A Muíña

SUD 3 Amio Norte

SUD 4 A Pulleira

SUD 5 Amio Sur

SUD 6 Mulas de Abaixo- Meixonfrío

SUD 7 Vite de Arriba

SUD 8 Torrente

SUD 9/10 Estrada de Vigo/Chouchiños

SUD 11 Muíño de Vidán

SUD 12 Santas Mariñas- Sar

SUD 13 Sar- Monte Gaias

SUD 14 Monte do Seixo

SUD 15 Castiñeiriño

SUD 16 Agra dos Campos-Aríns

SUD 17 Monte do Gozo-Aríns

SUD 18 Caneiros-Boisaca

SUD 19 Costa Vella 2

2. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Especias os seguintes ámbitos:

PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zonas de acceso e núcleos de contorno.

PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar.

PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar.

PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial río Sar no treito Conxo-A Rocha.

PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial do río Sar no treito entre Vidán e A Silvouta.

PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Saneamento do río Sarela. Treito Romaño-A Peregrina.

PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha.

PE-8R Plan Especial da Área Deportiva Universitaria de Poza de Bar.

PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso.

PE-10R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras e Servicios Ferroviarios e Centro Terciario na Estación Intermodal de Ferrocarril.

PE-11R. Plan Especial do Intercambiador Modal da Praza de Galicia.

PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián.

PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego.

PE-14R. Plan especial de integración de infraestructura ferroviaria.

PERI-1R. Plan Especial de Reforma Interior de Outeiro.

PERI-2R. Plan Especial de Reforma Interior de Nogueira.

PERI-3R. Plan Especial de Reforma Interior de San Marcos.

PERI-4R. Plan Especial de Reforma Interior de Marantes.

PERI-5R. Plan Especial de Reforma Interior da Almáciga.

3. Para o desenvolvemento dos terreos clasificados como Solo Urbanizable Non Delimitado será obrigatoria a formación de Plans de Sectorización.

4. Así mesmo desenvolveranse obrigatoriamente os plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que presenten unha situación de complexidade urbanística sobrevida segundo os indicadores establecidos nesta Normativa.

5. Os sistemas xerais desenvolveranse mediante Plans Especiais, salvo que resulten ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral ou polos Plans Parciais ou de Sectorización nos que se inclúan.

Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral

1. Os Plans Parciais de Ordenación, os Plans de Sectorización e os Plans Especiais non poderán modifica-las previsións e determinacións do Plan Xeral, pero si modifica-la súa ordenación detallada de acordo coas condicións establecidas no artigo 62.1 LOUG.

2. Os Estudios de Detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel: alteracións que supoñan maior aproveitamento ou aumento da ocupación do solo, alturas máximas edificables ou intensidades dos usos; diminución ou modificación das superficies destinadas a viais, espacios libres ou dotacións públicas; alteración do destino urbanístico do solo; parcelacións do solo; novas ordenanzas e usos; apertura de novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven. A tal efecto estarase ó previsto no art. 73 LOUG.

CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

Art. 12. Execución do Plan Xeral

A execución do Plan Xeral correspóndelle ó Concello sen prexuízo das competencias dos órganos específicos das restantes administracións.

A execución farase de conformidade co disposto no Título IV da LOUG, sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano

1. A execución do Plan realizarase normalmente por polígonos salvo que se trate de executar directamente sistemas xerais ou actuacións illadas emprazados en solo urbano consolidado. A tal efecto o Plan Xeral sinala ámbitos de delimitación de polígonos no solo urbano non consolidado.

2. Os propietarios de terreos situados no solo urbano deberán executa-las determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:

- Terreos de solo urbano consolidado.

O prazo para converte-la parcela en solar e solicita-la licencia de edificación das construccións previstas no Plan Xeral fíxase en dous anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento de desenvolvemento que conteña a ordenación pormenorizada. Poderanse conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

Os prazos para iniciar e remata-la edificación serán os establecidos no art. 31 desta Normativa.

- Terreos de solo urbano non consolidado.

O prazo para produci-la equidistribución de cargas e beneficios, executa-la urbanización do polígono e as súas conexións exteriores, e formaliza-las cesións obrigatorias será o establecido na Estratexia de actuación do Plan.

O prazo para solicita-la licencia de edificación das construccións previstas no Plan Xeral fíxase en dous anos contados a partir da conversión do terreo en solares. Poderase conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

Os prazos para iniciar e termina-la edificación serán os establecidos no art. 31 desta Normativa.

Art. 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable

O Plan Xeral contén a clasificación do solo urbanizable distinguindo entre o delimitado ou inmediato e o non delimitado ou diferido.

Para o solo urbanizable delimitado desenvolveranse Plans Parciais co obxecto de regula-la urbanización e a edificación mediante a ordenación detallada dun sector completo definido no Plan Xeral. Os Plans Parciais conterán a determinación da súa división en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade –de se-lo caso- coas previsións do Plan Xeral. Os Plans Parciais haberán de aprobarse nos prazos establecidos na estratexia de actuación do Plan.

Para o solo urbanizable non delimitado ou diferido poderán desenvolverse Plans de Sectorización mediante os que se establecen a delimitación do sector e as determinacións estructurantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación do citado solo. Igualmente os plans de sectorización conterán a determinación da división do solo en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuacións correspondente a cada un deles, de conformidade –de se-lo caso- coas previsión do Plan Xeral, así como as restantes determinacións previstas no art. 66 LOUG.

Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais e Plans de Sectorización deberán dar cumprimento ós seus deberes de equidistribución, urbanización e cesión nos prazos establecidos nos seus respectivos Plans de Etapas, sen que superen o prazo máximo de catro anos contados desde a súa aprobación.

A licencia de edificación das construccións previstas no Plan Parcial ou de Sectorización haberá de solicitarse dentro do prazo de dous (2) anos a partir da conversión do terreo en solar, no suposto de que non se sinale un prazo menor nos Plans.

Os prazos para iniciar e termina-las edificacións serán os establecidos no art. 31 desta Normativa.

Art. 15. Execución do Plan Xeral no solo de núcleo rural.

A execución do Plan Xeral en solo de núcleo rural levarase a cabo a través dos instrumentos previstos no Capítulo VIII do Título IV da LOUG, así como coa formación dos correspondentes Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural previstos no artigo 85 da presente Normativa.

Art. 16. Sistemas de actuación e expropiación

En solo urbano non consolidado a execución dos polígonos executarase preferentemente polo sistema de cooperación coas seguintes excepcións:

a) Cando soliciten o cambio de sistema os propietarios que representen máis do 50% da superficie do polígono.

b) Cando explicitamente se contemple outro sistema no planeamento que conteña a ordenación detallada.

c) Cando a Administración actuante opte polo sistema de expropiación en atención ás necesidades das políticas públicas de solo e vivenda ou en presencia de circunstancias das previstas nos arts. 140 ou 128.3 LOUG. Ou opte por outro sistema de actuación atendendo ás circunstancias previstas no art. 127.1 LOUG.

No solo urbanizable delimitado e no diferido o Plan Parcial de Ordenación ou o Plan de Sectorización determinará o sistema de actuación para cada polígono.

3. Poderase adopta-la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.

b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgúns dos seus elementos.

c) Por razóns de conservación do patrimonio cultural e polas de fomento da edificación contempladas no Cap. I Título VI LOUG.

d) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa.

Art. 17. Determinacións en concreto do sistema de actuación

Executaranse polo sistema de cooperación os seguintes polígonos de execución de solo urbano non consolidado:

P1. Cancelas-Mallou.

P2. Salgueiriños de Arriba.

P3. Subestación San Caetano.

P4. Cancelas-Vintecinco.

P5. Almáciga.

P6. A Rúa Betanzos-Rúa do Home Santo 1.

P6.B Rúa Betanzos-Rúa do Home Santo 2.

P9. Ponte S. Lázaro.

P10. Ponte Pedriña.

P11. Castiñeiriño.

P12. O Combarro.

P13. Picaños.

P14. Agro das Barreiras.

P15. Calzada do Sar.

P16. Angrois.

P17. Polígono Industrial do Tambre-Boisaca.

P18. Meixonfrío Norte.

P19. Torreira-O Avío.

P20. Vista Alegre.

P21. Travesía Vista Alegre.

P23. Guadalupe.

P24. Salgueiriños I.

P26. Meixonfrío.

P27. Cornes I.

P28. Cornes II.

P29. Cornes III.

P30. Conxo de Abaixo.

P32. Chouchiños.

P33. Vidán.

P34. Ensanche.

P35. A Amañecida.

P36. Vilastrexe.

P37. Reibó.

P38. Milladoiro.

P39. Casas do Rego.

P40. A Rocha.

P41. Rúa da Queimada.

P42. Cruceiro da Coruña.

P43. Ribeira de San Lourenzo.

Os polígonos de solo urbano non consolidado P22 Burgo das Nacións e P25 Salgueiriños II executaranse polo sistema de expropiación.

Art. 18. Parcelacións e segregacións de fincas

As parcelacións urbanísticas tramitaranse como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e con carácter previo ou simultáneo á tramitación da licencia de edificación. Deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

a) Plano de situación e parcelario en cartografía oficial.

b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.

c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.

d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.

e) Xustificación da parcelación de acordo á normativa urbanística e ó planeamento de aplicación.

Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ó Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

Nas divisións de fincas seguirase a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.

Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas sen que fose previamente aprobado o planeamento que regule a ordenación detallada esixida para cada clase de solo.

Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas en solo rústico, nin parcelacións, divisións ou segregacións de fincas creando novos accesos públicos se non é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas. No solo rústico, non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, agás aquelas que deriven da execución, conservación ou servicio de infraestructuras públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou as que teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal. En toco caso respectarase a superficie mínima e indivisible prevista na lexislación agraria.

Art. 19. Plano Parcelario

O Concello e a Administración Catastral coordinarán as súas competencias para a redacción dun Plano Parcelario Oficial a partir da Cartografía Oficial onde se reflectirán as circunstancias urbanísticas e catastrais das fincas a partir das actuacións administrativas que en relación a elas se vaian producindo.

En solo urbano, de núcleos rurais e urbanizable o Plano Parcelario formarase a escala 1/1.000. En solo rústico formarase a escala mínima de 1/2.000. Poderanse utilizar mosaicos fotográficos de escala controlada como documentación oficial complementaria.

Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio:

a) Ó expediente do Plan Xeral e ó Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.

b) Ó Catastro Inmobiliario.

Art. 20. Cesións e obtención de terreos destinados a dotacións públicas

1. A obtención dos terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais e dotacións públicas obteranse polos procedementos previstos no Cap. VII Título IV LOUG.

2. As cesións obrigatorias e gratuítas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Parciais, de Sectorización e Especiais, se é o caso.

3. As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, poderán realizarse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construcción de cercados ou edificacións.

4. En solo urbano non consolidado as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LOUG.

5. En solo urbanizable as cesións obrigatorias realizaranse polos polígonos de execución do Plan Parcial ou Plan de Sectorización correspondentes.

6. En solo de núcleo rural estarase ó disposto nos artigos 171 e 173 LOUG.

7. O aproveitamento susceptible de apropiación será o establecido na lexislación urbanística para cada clase de solo.

Art. 21. Normalización de fincas

1. As fincas de solo urbano consolidado nas que se precise regulariza-la súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de acordo co art. 122 LOUG. Considerarase a estes efectos que unha finca é regularizable cando os seus lindeiros non sexan rectos, sendo obrigatoria a regularización cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60º, ou a escaseza da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecidas polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.

2. No plano correspondente de ordenación, o Plan Xeral delimita en concreto zonas de normalización de predios. Conforme ó procedemento previsto no art. 122.2 LOUG poderán delimitarse outras zonas de normalización de predios non previstas no Plan.

Art. 22. Reparcelacións

Enténdese por Reparcelación a agrupación ou integración do conxunto das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ó Plan, con adxudicación das parcelas resultantes ós propietarios das parcelas primitivas e ós propietarios de fincas destinadas a sistemas xerais que teñan recoñecido o dereito a participar nas adxudicacións de dito polígono, en proporción ós seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración das parcelas e situa-lo aproveitamento que corresponde ós propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ó planeamento, e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que se é o caso, lle corresponda ó municipio.

Tamén se entende por Reparcelación a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución dos beneficios e cargas da ordenación urbanística entre os interesados.

Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:

a) Os terreos edificados conforme ó planeamento.

b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no art. 116.3.b) LOUG.

c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.

3. A equidistribución terá en conta os criterios establecidos no art. 116.1. e 2. LOUG.

4. A tramitación da reparcelación axustarase ó procedemento previsto no art. 117 LOUG, terá os efectos previstos no Capítulo IV do Título IV LOUG e unha vez firme en vía administrativa será inscrita no Rexistro da Propiedade na forma establecida na lexislación aplicable.

CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

Art. 23. Actos suxeitos a licencia municipal

Estarán sometidos a licencia urbanística municipal previa os seguintes actos:

- As obras de construcción de edificacións e instalacións de tódalas clases de nova planta.

- As obras de ampliación de edificios e instalacións existentes de tódalas clases.

- As de modificación ou reforma que afecten á estructura dos edificios e instalacións de tódalas clases existentes.

- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de todas clases existentes.

- As obras que modifiquen a estructura ou a disposición interior dos edificios, calquera que sexa o seu uso.

- As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional, a que se refire o artigo 102 LOUG.

- As parcelacións urbanísticas, salvo que estean contidas nun proxecto de compensación ou de reparcelación aprobado.

- As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, salvo as comprendidas nos plans de obras e melloras territoriais necesarias e complementarias da Concentración Parcelaria e demais plans de infraestructuras rurais debidamente aprobados polo organismo competente en materia agraria ou forestal.

- Os movementos de terra, tales como desmontes, explanación, escavación e entullado, as obras de instalacións de servicios públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licencia.

- A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.

- A utilización do solo e da edificación para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servicio e outras análogas.

- O uso do solo e do voo sobre as edificacións e instalacións de tódalas clases existentes.

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

- A demolición das construccións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.

- As instalacións subterráneas dedicadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servicios públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.

- A extracción de granulados, a explotación de canteiras e demais actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra materia, así como os vertidos no subsolo.

- As cortas e os abatementos de árbores integradas en masa arbórea, espacio boscoso, arboredo ou parque.

- A instalación de invernadoiros.

- A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.

- A instalación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.

- As instalacións e construccións de carácter temporal calquera que sexa o seu destino.

- A colocación de estadas, apeos e valos.

- O cercado de terreos.

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

Así como os demais actos de edificación e uso do solo e do subsolo.

Cando os actos de edificación e uso do solo se realizasen por particulares en terreo de dominio público, esixirase tamén licencia, sen prexuízo das autorizacións ou concesión que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude subscrita polo interesado que se acompañará do proxecto técnico completo cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art.14 RD. O procedemento de outorgamento de licencia axustarase ó previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Cos requisitos indicados, a obriga de obter licencia municipal afecta así mesmo, ós actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.

Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos por órganos das administracións públicas ou por entidades de dereito público que administren bens de titularidade pública estarán, así mesmo, sometidos a licencia municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no art. 198 LOUG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.

As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto nas condicións previstas no art. 198.5 LOUG.

5. O outorgamento de licencia para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos no artigo 33 LOUG en solo rústico, compete ó Concello, trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente, se así se precisa, e coas condicións establecidas no art. 41 LOUG.

6. Para a tramitación de licencias de edificación en solo urbano consolidado amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

Para a tramitación de licencias de edificación en solo urbano non consolidado amparadas polos artigos 20.2 LOUG e 41 RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia ditos artigos.

7. Para a tramitación de licencias de edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras estarase ó disposto no art. 43 LOUG.

8. Non estarán suxeitas á licencia urbanística municipal as obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos que cumpran os requisitos establecidos na Disposición derradeira primeira da LOUG.

Art. 24. Concesión das licencias

A competencia para outorga-las licencias corresponde ó Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. Para o outorgamento da licencia prevista serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística (art. 195.2 LOUG). En canto ó procedemento e documentación esixible para a súa tramitación estarase tamén ó previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.

Para a concesión de licencia estarase á prelación de licencias e outros títulos administrativos establecida no art. 196 LOUG.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

A adquisición de licencias por silencio administrativo positivo rexerase polo establecido no art. 195.1 e 5 LOUG e demais normativa vixente na materia. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo dereitos ou facultades que se opoñan ou contradigan o disposto neste Plan Xeral ou nos instrumentos de planeamento que o desenvolvan.

Art. 25. Licencia de parcelación

Está suxeito a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no art. 207.2 LOUG.

A licencia de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de reparcelación, compensación ou normalización de predios.

Require licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas, en solo urbano, solo de núcleo rural ou urbanizable que pretenda realizarse con posterioridade ou con independencia dos instrumentos de xestión citados no apartado anterior, aínda que non supoña modificación dos mesmos por encontrarse previsto ou autorizado neles.

A licencia de parcelación autoriza a deslindar e amolloa-la parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licencia de parcelación ou con infracción da mesma, reputarase infracción urbanística e dará lugar á súa supresión e á sanción que proceda, tramitada mediante o procedemento correspondente, sen prexuízo da responsabilidade específica a que houbera lugar se a parcelación realizada non resultase legalizable.

Para facilita-lo cumprimento do previsto no artigo 205.2 LOUG, o Concello comunicará de oficio ó Rexistro da Propiedade tódalas resolucións que concedan ou deneguen licencias de parcelación e as que declaren a ilegalidade de parcelacións existentes, acompañando copias autorizadas dos correspondentes planos parcelarios.

Art. 26. Licencias de obra

A concesión das licencias de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada axusta o seu aproveitamento ó susceptible de apropiación, cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, e reúne as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:

a) Licencia de parcelación ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.

b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ó polígono a que pertenza a parcela.

c) Conta-lo polígono e o solar coas condicións de urbanización esixidas polo planeamento que se execute, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización cando esta excepción sexa admisible conforme ás presentes Normas.

d) Obtención da licencia de actividade para instalación para os efectos do establecido no art. 22 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, se o require o uso proposto, así como das restantes autorizacións sectoriais ou concesións precisas por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ó terreo ou inmoble de que se trate.

e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.

f) Obtención das autorizacións preceptivas que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable.

g) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a teor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.

As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas, requirirán expresa modificación da licencia de obra.

Art. 27. Tipos de licencia de obra

Distínguense nas presentes Normas cinco tipos de licencias:

- Licencias de obra nova.
- Licencias de reforma e ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.
- Licencias de escavación, movementos de terra e outras.

1. Obra nova

Denomínase obra nova a efectuada para a construcción dun inmoble de nova planta ben sobre solar libre (onde non ten existido ningunha construcción anterior) ou sobre o solar procedente da derruba dun edificio existente, ben como ampliación de edificio existente que afecte á superficie de planta baixa.

2. Reforma e ampliación

Enténdese por reforma ou ampliación aquela operación de construcción encamiñada a modifica-lo edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

- Reformas e ampliacións estructurais:

Se a súa realización implica modificación de elementos estructurais (cimentación, muros, piares, vigas, forxados, armaduras de cuberta), elevación de plantas, alteración do volume, modificación de elementos de fachada ou de cuberta.

- Reformas non estructurais:

Se se limitan á redistribución de espacios interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estructurais, de fachada ou de cuberta.

3. Conservación

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

Distínguense dous subtipos segundo afecten ou non a elementos estructurais, de fachada ou de cuberta (revocadura de fachadas ou cuberta, reparación de elementos estructurais e similares no primeiro caso; solados, pinturas, tabiques, etc. no segundo caso).

4. Todos estes tipos agrúpanse en dúas categorías de licencias:

- Licencia de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, demolicións, escavacións e movementos de terras, reforma e ampliacións estructurais e obras de conservación estructurais, de fachada e cuberta, así como as reformas non estructurais que supoñan alteración do uso, de instalacións e servicios de uso común ou do número de vivendas ou locais, ou afecten ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios e instalacións.

- Licencia de obra menor, que comprende os restantes conceptos de reforma non estructural e obras de conservación non estructurais, nas condicións previstas no art. 14º.2. RD, e aquelas obras e instalacións que cumpran as condicións establecidas no art. 195.3 LOUG.

Art. 28. Obras en edificios catalogados

En relación coas obras que se executen en edificios declarados Bens de Interese Cultural (BIC), inventariados ou comprendidos en catálogos de protección do Plan Xeral ou documentos que o desenvolven, e de acordo co determinado nas ordenanzas específicas, terase en conta que cando se pretenda a súa reforma, reparación ou ampliación deberán facerse constar tales circunstancias na solicitude das licencias e figurar convenientemente documentadas na Memoria e Planos do Proxecto Técnico, debendo o titular xustifica-la necesidade das obras que se pretendan realizar e o alcance destas, tendo en conta o establecido no art. 14.2. RD.

Art. 29. Requisitos da documentación dos proxectos

1. Para os efectos do outorgamento de licencias, os proxectos técnicos redactados por técnico competente, compoñeranse como mínimo de Memoria técnica, Memoria urbanística, Estudio de Seguridade e Saúde, Planos, Prego de Condicións e Presuposto, nas condicións esixidas polo art. 195 LOUG e pola lexislación específica.

2. Na Memoria técnica describirase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificarase a solución adoptada poñéndose de manifesto: a adaptación ó ambiente esixida polo art. 104 LOUG e o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, coas condicións esixidas no art. 14.3 RD, o cumprimento dos preceptos de habitabilidade (Decreto 311/1992) no caso das vivendas, e os restantes preceptos legais que sexan de aplicación.

3. Na Memoria urbanística indicarase a finalidade e o uso da construcción ou actuación proxectada, xustificándose a súa adecuación á ordenación vixente con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el.

4. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, elaboraranse como mínimo á escala 1/500 e

con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existentes. No caso de edificación adosada ou entre medianeiras, aportarase documentación gráfica de alzado continuo da edificación proposta e das edificacións ás que se adosa.

No caso de edificación exenta ou de vivendas unifamiliares acompañaranse planos topográficos de parcela con curvas de nivel cada 0,50 metros, nos que se recolla o estado natural ou actual e o reformado trala implantación da edificación, así como tódalas seccións xerais, lonxitudinais e transversais, necesarias para defini-la implantación do volume edificatorio.

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

6. Nas licencias de obra menor e no caso de obras de conservación estructural, que afecten unicamente a paramentos exteriores e non impliquen modificación estructural (por exemplo, cando se trata de: revocadura ou revestido de muros en fachadas; pintura e revocadura de fachadas, colocación de carpintería exterior; repaso de tellado e substitución de canos; etc.), será suficiente unha memoria onde se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle os planos debidamente acoutados referidos ós aspectos que alcance a reforma.

7. Presentada unha solicitude de licencia de obras, os posibles reparos técnicos ou doutra clase que susciten os proxectos e a restante documentación e que se entendan subsanables, deberán ser comunicados ó interesado de forma conxunta e nun solo acto. Cumprimentada a subsanación, os novos reparos que de se-lo caso se susciten non deberán referirse a cuestións que deberían terse apreciado anteriormente.

8. Nas obras que afecten a ámbitos protexidos de interese arqueolóxico, ademais da documentación anteriormente sinalada, deberá presentarse a requirida pola normativa sectorial de aplicación e pola presente normativa urbanística.

Art. 30. Transmisión de licencias de obras

As licencias de obras poderán transmitirse dando conta por escrito ó Concello. Se as obras estiveran en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se encontran, subscrita de conformidade por ambas partes. Sen o cumprimento destes requisitos, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licencia serán esixibles indistintamente ó antigo ou ó novo titular da mesma.

Art. 31. Caducidade e suspensión de licencias de obras

As licencias declararanse caducadas a tódolos efectos polo mero transcurso dos prazos que a continuación se sinalan, salvo as posibles prórrogas que así mesmo se indican:

a) Se non se comezaran as obras autorizadas no prazo de seis (6) meses a contar desde a data de notificación do seu outorgamento.

b) Se, unha vez comezadas, as obras quedaran interrompidas durante un período superior a seis (6) meses.

c) Se non se terminaran no prazo determinado desde a data de notificación do seu outorgamento. O prazo de terminación determinarase no acto de concesión de licencia, sendo con carácter xeral de 3 anos para as obras maiores.

Por causa xustificada e por unha soa vez, poderá solicitarse a prórroga dos prazos anteriormente indicados dunha licencia en vigor, para un novo período de seis (6) meses.

As prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen os prazos respectivos.

A caducidade dunha licencia non obsta ó dereito a solicitar nova licencia para a realización das obras pendentes.

O incumprimento do deber de urbanización simultáneo á edificación implicará a caducidade da licencia.

Disporase a suspensión de eficacia dunha licencia de obras en curso cando se comprobe o incumprimento das súas condicións materiais e ata tanto os servicios municipais non comproben a efectiva reparación dos defectos observados. Se a corrección non se leva a cabo nos prazos que para tal efecto se fixen,a Administración municipal resolverá nos prazos legais sobre a legalización ou non das obras, e procederá en consecuencia de acordo coas disposicións do Capítulo III do Título VI LOUG e do RD.

Salvo os traballos de seguridade e mantemento, as obras que se executen estando a licencia caducada ou suspendida consideraranse como non autorizadas, dando lugar ás responsabilidades correspondentes ás obras realizadas sen licencia, e ás medidas executoras que procedesen.

En tódolos casos, a declaración de caducidade require a apertura dun previo expediente con audiencia ó interesado. Non obstante, e de acordo co establecido no art. 197.3 LOUG, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licencia sen que se iniciasen as obras entenderase caducada automaticamente por ministerio de lei e non se poderán inicia-las obras sen obter nova licencia axustada á ordenación urbanística en vigor.

Art. 32. Solicitude de liña e rasante

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrucción previa derruba da construcción anterior, será condición previa ó inicio das mesmas a solicitude de liña e rasante, solicitude que -por outra parte- pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida inmediatamente da execución da obra.

Cando o solicitante sexa titular de licencia, o Concello haberá de proceder ó sinalamento de liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comeza-las obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

O sinalamento de liña non implica o outorgamento da licencia de construcción.

A aliñación darase sobre o plano do solar e zona inmediata, a escala 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

Art. 33. Sinalamento de liña

Ó acto de sinalamento de liña concorrerá o Técnico Municipal designado ó efecto, e o dono do terreo, por si ou representado por Técnico de grao medio ou superior.

Para o acto de sinalamento de liña, o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilita-lo replanteo.

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

Art. 34. Control da execución das obras

1. En tódalas obras de nova construcción, de reforma e ampliación, demolición, escavación e movementos de terras, será obrigatoria a colocación dun rótulo de 1,50 metros por 1 metro no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, dos técnicos directores da obra; número de licencia e data da súa expedición; data do comezo das obras e da

súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destina-la construcción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo será de cor branca, con letras en negro que terán un tamaño mínimo de 6 cm, e axustarase ó modelo aprobado polo Concello.

2. O interesado ou o director da obra comunicará ó Concello, para a práctica do recoñecemento correspondente e autorización da súa continuación, nas seguintes fases de execución da obra:

1º Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ó remata-la colocación de armaduras de cimentación e arranque da estructura vertical, ó remata-la colocación de armaduras da estructura do solo da planta baixa para comproba-la adecuación das rasantes, e ó remata-la colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

2º Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

O recoñecemento e o permiso para continua-las obras, faranse constar en nota sucinta que firmarán o director da obra e o Técnico Municipal e que se unirá ó expediente. Entenderase que o Concello desiste de efectua-lo control se non o realizase no prazo de dez días. A comprobación municipal non alcanzará en ningún caso ós aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ó cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licencia no referente a forma, localización, axuste altimétrico, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de se-lo caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

Art. 35. Requisitos de urbanización

Para autoriza-la edificación no solo urbano é preciso que a parcela reúna a condición de solar de acordo co establecido no art. 16 LOUG. nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunilas a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.

Para autoriza-la edificación no solo de núcleos rurais será preciso que a parcela, en toda a súa fronte reúna os requisitos establecidos no art. 29.g) LOUG ou noutro caso garanti-la execución simultánea coa edificación.

Os Plans Especiais de mellora dos núcleos rurais poderán establece-las esixencias mínimas complementarias ás aquí definidas.

Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos no art. 20.2 LOUG. A fianza de garantía alcanzará ó total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ó uso público da totalidade dos espacios públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

Art. 36. Licencia en solo urbanizable

No solo urbanizable clasificado polo Plan, non poderán outorgarse licencias de edificación en desenvolvemento da ordenación detallada no planeamento de desenvolvemento, ata que non se teña realizado a urbanización debidamente acomodada ó Proxecto de Urbanización, en execución do correspondente Plan Parcial, ou de Sectorización e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no art. 42.2 RG.

No solo urbanizable delimitado, en tanto non sexa aprobada a correspondente ordenación detallada non poderán autorizarse outras obras que as que se vaian executar trala redacción de Plans Especiais de Infraestructuras ou as de carácter provisional ás que se refire o art. 102 LOUG.

No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente plan de sectorización estarase ó previsto na LOUG para o solo rústico.

Art. 37. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no art. 209 LOUG e concordantes do RD adoptándose as medidas cautelares establecidas no art. 209.2 LOUG e incoándose expediente de reposición da legalidade do modo e coas consecuencias previstas no art. 209.3 LOUG.

2. De resultar legalizables, no prazo de tres meses desde o requirimento producido para o efecto, o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustar a ela, as obras, de se-lo caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de prazo que non excederá doutros tres meses atendendo á complexidade ou envergadura das obras.

3. Cando a obra construída sen licencia cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legaliza-la súa situación coa obtención da licencia correspondente, sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.

No caso de implantar construccións dentro de zonas afectadas pola pegada de ruído, ademais de corresponder a usos compatibles coa dita afección, deberán de estar convenientemente insonorizados para cumprir cos niveis establecidos polo CTE sobre condicións acústicas dos edificios que establece uns niveis Leq de inmisión de ruído aéreo, non asumindo o titular do aeroporto cos custos de insonorización.

4. Cando transcorrido o prazo de tres meses non se teña solicitado a licencia, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma ou na orde de execución, ou cando a licencia fora denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade urbanística, o Alcalde acordará a demolición das obras, actuando tal e como establecen os arts. 209.5, 6 e 7 LOUG e 54 RD.

5. A regulación deste artigo establécese sen prexuízo da aplicación da totalidade das disposicións legais que en materia de disciplina urbanística estean dictadas ou cheguen a dictarse durante o período de vixencia do Plan, e en particular das previstas no Capítulo III do Título VI da LOUG e no Regulamento de Disciplina Urbanística (Decreto 28/1999), ata que entren en vigor as disposicións de desenvolvemento que o substitúen, segundo a Disposición Transitoria Sexta LOUG.

Art. 38. Condicións das obras en relación coas vías públicas

1. O propietario do terreo onde se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servicios municipais.

2. Se as obras que se executan puideran afectar a servicios de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licencia haberá de comunicalo por escrito e con oito días de antelación ó comezo das mesmas, ás empresas ou entidades administrativas correspondentes. Naquel prazo as empresas ou entidades

deberán toma-las medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables se finaliza o prazo anteriormente mencionado sen adoptar ditas medidas.

3. Os escombros e provisións de materiais, non poderán amorearse na vía pública nin apoiados nos cercados ou muros de cerramento.

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

5. O propietario do terreo onde se execute calquera clase de obra está obrigado a conservar tódalas partes da obra ou construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan compromete-la seguridade pública.

6. Tódalas estadas auxiliares da construcción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das medidas necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, onde se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

7. En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade e saúde no traballo esixidas pola lexislación vixente e en particular as determinadas polos correspondentes estudios e plans de seguridade e saúde, evitando no posible a ocupación da vía pública con calquera clase de maquinaria auxiliar.

Art. 39. Demolicións

Cando un propietario quixera proceder á demolición total ou parcial dun edificio, deberá solicita-la oportuna licencia municipal, acompañando Proxecto Técnico completo subscrito por facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que se pretende derrubar e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo en que teñan que verificarse as derrubas, para evitar danos e molestias, sendo obrigatoria, en todo caso, a colocación de cercados en toda a fronte que teña que demolerse, coas restantes medidas de seguridade e saúde que se establezan.

A data prevista para o inicio das obras de demolición haberá de ser comunicada ó Concello cunha antelación mínima de 15 días.

3. Nas demolicións comprendidas no ámbito da Cidade Histórica de Santiago, e áreas obxecto de protección arqueolóxica, estarase ó sinalado na súa normativa específica e no artigo seguinte.

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

5. Cando por derruba ou obras na edificación sexa necesario apea-la contigua, solicitarase licencia polo propietario desta, expresando nunha memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realiza-las obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da finca que se vaia a demoler ou daquela onde deban executarse as obras, o cal deberá solicita-la oportuna licencia, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercuti-los gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido na regulación civil destas servidumes.

6. En todo caso, cando se vaia a comezar unha derruba ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, ós colindantes da finca por se debera adoptarse algunha precaución especial.

7. En caso de urxencia, por perigo inminente, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas adoptadas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licencia no prazo de corenta e oito horas seguintes e abona-los dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garanti-la seguridade pública.

Art. 40. Escavacións e movementos de terras

1. Para proceder a calquera escavación ou movemento de terras haberá de solicitarse a oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada que especificará os pormenores do movemento pretendido e das edificacións adxacentes, de se-lo caso, así como planos sinalando a topografía actual do terreo e a resultante da escavación, en planta e nas seccións necesarias para precisa-lo alcance da actuación e permiti-lo seu recoñecemento en obra.

2. Na tramitación da licencia de calquera escavación, movemento de terra, demolición ou parcelación, será preceptivo o informe técnico dos servicios municipais de Arqueoloxía.

O informe fixará as condicións nas que se deba produci-lo movemento de terras, propoñendo, se é o caso, a denegación de licencia se concorreran as circunstancias previstas nestas Normas, no Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica, na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (en adiante LPCG), na Lei do Patrimonio Histórico Español (en adiante LPHE) e demais disposicións que lle sexan de aplicación.

Na licencia faranse consta-las características e as condicións técnicas en que se debe produci-la actuación para garanti-la preservación de obxectos e restos materiais de interese arqueolóxico que puideran obterse dun achado casual. Así mesmo a licencia formalizarase como notificación ó interesado das obrigas establecidas no Título III da vixente LPCG e no Decreto 199/1997 da Consellería de Cultura para o caso de producirse achado casual.

De conformidade co establecido na LPCG, as licencias de escavación, movementos de terras ou demolición estarán condicionadas á inexistencia de obxectos e restos arqueolóxicos. Polo tanto non se poderán entender amparadas pola licencia municipal as obras de calquera clase realizadas con posterioridade o achado casual de obxectos e restos materiais arqueolóxicos, que non resulten expresamente autorizadas polo Concello, de conformidade coa resolución previa da Administración competente emitida trala comunicación e entrega de obxectos, se é o caso.

As escavacións e movementos de terras que se produzan nas áreas de cautela arqueolóxica establecidas no Plan Xeral estarán ó previsto no art. 176 desta Normativa Urbanística.

3. O incumprimento das condicións de licencia a que se refire o apartado 2 deste artigo, terá o carácter de infracción urbanística, que se clasificará de grave se ocasionara dano ou puxera en risco obxectos ou restos materiais de carácter histórico ou paleontolóxico.

As sancións e demais medidas de protección da legalidade urbanística que se deriven de dita infraccións, serán independentes das que resulten da LPCG e demais lexislación sectorial.

4. A data prevista para o inicio das obras de escavación ou movemento de terra haberá de ser comunicada ó Concello cunha antelación mínima de 15 días para dispoñe-los servicios de inspección técnica e arqueolóxica necesarios, de dita comunicación darase traslado á Administración competente en materia de protección do patrimonio cultural.

Art. 41. Valado das obras

1. En toda obra de nova planta ou derruba e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un cercado de protección de dous metros de altura como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situado á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar remetido da calzada, polo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.

2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.

3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, por si ou pola súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo colocarse na rúa unha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuado da edificación, o cercado colocarase na aliñación oficial. Deixando de ser obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.

5. A instalación de cercados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía ó transito público.

Art. 42. Licencias de actividades e instalacións

1. Require licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ó disposto no art. 196 LOUG.

2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, ruídos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licencia de actividades e instalacións concedida.

3. A concesión de licencias de actividades e instalacións está suxeita ó cumprimento das condicións urbanísticas establecidas nestas Normas, e da regulamentación técnica que sexa de aplicación. Naquelas actividades en que sexa legalmente esixible, a obtención da licencia estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes.

4. Poderán concederse licencias de actividades e instalacións que contemplen a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a comprobación da inexistencia ou deficiencias das medidas correctoras, impedirá o comezo da actividade.

5. Os supostos que esixan licencia de actividade clasificada ou de apertura e licencia urbanística serán obxecto dunha soa resolución, procedéndose segundo o previsto no art. 196.2 LOUG.

Art. 43. Licencias de ocupación ou funcionamento

A licencia de ocupación ten por obxecto autoriza-la posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que ten sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axusta á licencia outorgada e á previa visita de comprobación dos servicios técnicos municipais de acordo co establecido no art. 195.6 LOUG.

Están suxeitas a licencia de primeira ocupación:

a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade dos usos.

b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais e mercantís.

c) A nova utilización de aqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.

Nos supostos contemplados no apartado a) do número anterior, a concesión das licencias de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:

a) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade que figuran no anexo ó Decreto 311/1992 sobre supresión de cédula de habitabilidade.

b) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.

c) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.

d) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas.

e) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.

f) Liquidación e abono das taxas municipais por licencia.

A licencia de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licencia de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non lexitima as obras ou usos que resultaren contrarios ó planeamento.

5. A licencia de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable ós interesados, exonera ós solicitantes, constructores e técnicos da responsabilidade administrativa por causa de infracción urbanística, pero non das comúns de natureza civil ou penal propias da súa actividade. A licencia é requisito para a contratación dos subministros de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no art. 17º.5 RD.

6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licencia de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido na LOUG e no RD, sen prexuízo, de selo caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da legalidade urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

Art. 44. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos

Mediante as ordes de execución e suspensión, o Concello exerce a súa competencia en orde a impoñer ou restablece-la ordenación urbanística infrinxida, a esixi-lo cumprimento dos deberes previstos no art. 9 e 199.3 LOUG de conservación en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato

público e habitabilidade segundo o seu destino, das construcións, edificios e instalacións e asegurar, de se-lo caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ó interese público e ó cumprimento das disposicións xerais vixentes.

O incumprimento das ordes de execución e suspensión, ademais da responsabilidade disciplinaria que supoña, dará lugar á execución administrativa subsidiaria, segundo o previsto no art. 199.4 LOUG que será con cargo ós obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais, denunciaranse os feitos diante da xurisdicción correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delicto ou falta. Estarase ó establecido na subsección B). Sección primeira. Capítulo II do Título II e nos capítulos I e II do Título III do RD, no que resulte de aplicación.

O incumprimento das ordes de suspensión de obras ou actividades implicará por parte do Concello a adopción das medidas necesarias que garantan a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma; adecua-lo precintado da obra, instalacións e medios auxiliares, ordena-la suspensión dos subministros de auga, electricidade, gas e telecomunicacións das actividades ou obras paralizadas, proceder á execución forzosa mediante imposición de multas coercitivas e demais medias convenientes para a efectividade da suspensión, nas condicións previstas no art. 209.2 LOUG.

Art. 45. Edificios en estado ruinoso

Cando algunha construcción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedise.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

a) Cando o custo das obras de reparación necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construcción con características similares, excluído o valor do terreo.

Son obras de reparación as que repoñen o edificio ás súas condicións preexistentes de seguridade e salubridade, e en especial as que teñen por obxecto consolidar, asegurar ou substituí-los elementos danados daquel que afecten á súa estabilidade ou serven ó mantemento das súas condicións básicas de uso.

b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estructurais fundamentais.

c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

As deficiencias referentes a instalacións ou servicios en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.

Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executa-las obras necesarias para que tal estado desapareza incluída a parcial ou total demolición acordada, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autoriza-la ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.

Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costas do obrigado.

Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñe-lo necesario respecto á habitabilidade e ó desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán por conta do propietario.

Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, haberán de demolerse. No caso de incumprimento da orde de demolición nos prazos antes referidos, o Concello procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas, conforme ó previsto no art. 201.3 LOUG.

A declaración de ruína dun inmoble declarado Ben de Interese Cultural, catalogado no Plan Xeral ou nos Plans de desenvolvemento ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co art. 24 LPHE e 41 LPCG. Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmoble e os seus ocupantes.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construcción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

CAPÍTULO V. Información Urbanística

Art. 46. Publicidade do planeamento

O principio de publicidade do planeamento regúlase conforme ó establecido no art. 100 LOUG e faise efectivo mediante os seguintes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa do planeamento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

Art. 47. Consulta directa

Toda persoa ten dereito a tomar vista por si mesma e gratuitamente da documentación integrante do Plan Xeral e dos instrumentos de desenvolvemento do mesmo nos lugares e coas condicións de funcionamento do servicio fixadas ó efecto. O persoal encargado prestará auxilio ós consultantes para a localización dos documentos do seu interese. Facilitarase ó público a obtención de copias dos documentos do planeamento vixente, nos prazos e, de se-lo caso, co custo que se estableza ó efecto.

Para os efectos do previsto neste artigo, os locais de consulta disporán de copias íntegras e auténticas de toda a documentación dos Plans e os seus documentos anexos e complementarios, debidamente actualizados e con constancia dos respectivos actos de aprobación definitiva, así como os de aprobación inicial e provisional das súas eventuais modificacións en curso. Estarán así mesmo dispoñibles relacións detalladas dos Estudios de Detalle aprobados, das delimitacións de polígonos, dos proxectos ou licencias de parcelación aprobados ou concedidas e dos expedientes de equidistribución aprobados ou en trámite.

3. Así mesmo formalizarase o Libro Rexistro previsto no art. 166 RP, en que se inscribirán os acordos de aprobación definitiva dos instrumentos de planeamento e xestión, así como as resolucións administrativas e sentencias que afecten ós mesmos.

Art. 48. Consultas previas

Poderán formularse consultas previas á petición de licencia, sobre as características e condicións ás que debe axus-

tarse unha obra determinada. A consulta, cando así o requira o seu obxecto, deberá acompañarse de anteproxecto ou esbozo suficiente para a súa comprensión.

Art. 49. Informes urbanísticos

Toda persoa pode solicitar informe por escrito sobre o réxime e condicións urbanísticas aplicables a un terreo concreto ou ó sector, polígono ou ámbito de planeamento no que se atope incluído, que deberá emitirse polo órgano ou servicio municipal determinado para tal efecto. A solicitude de informe deberá acompañar plano de emprazamento da finca ou ámbito sobre cartografía oficial municipal. Os servicios municipais poderán requirir ó consultante cantos outros datos de localización ou antecedentes da consulta fosen precisos. A información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve e como máximo no de tres meses contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.

Art. 50. Cédulas urbanísticas

O Concello deberá regular mediante a correspondente ordenanza a cédula urbanística dos terreos en edificios existentes en solo urbano e urbanizable. Ó expedi-la célula, se o Plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente nela esta circunstancia.

Unha vez creada, a cédula será esixible para a parcelación, edificación ou calquera utilización urbanística dos predios, sexa provisional ou definitiva.

TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo

Art. 51. Réxime urbanístico do solo

O réxime urbanístico do solo do Termo Municipal regúlase de conformidade co Título I da LOUG en relación co Título I da "Ley 6/98 de Régimen de suelo y valoraciones", a través de:

A clasificación do solo en tipos segundo o seu réxime xurídico.

A determinación e regulación dos elementos da estructura xeral e orgánica do territorio.

A división do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística.

Art. 52. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico

O territorio do Termo Municipal de Santiago de Compostela clasifícase nos seguintes tipos de solo: solo urbano, de núcleo rural, solo urbanizable e solo rústico a tenor do disposto nos artigos 10 a 15 LOUG, de acordo á delimitación establecida nos planos de ordenación.

Art. 53. Determinacións xerais para os tipos de solo

No solo urbano o Plan Xeral distingue o solo urbano consolidado do solo urbano non consolidado que de conformidade co establecido no art. 12 LOUG, correspóndese coa superficie do solo urbano que non ten a consideración de consolidado e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións. Así mesmo, o Plan precisa a ordenación física pormenorizada do solo urbano, a través da delimitación dos solos segundo o seu destino para:

a) Viais, aparcadoiros e zonas libres públicas.

b) Solos públicos para parques, xardíns urbanos e zonas verdes.

c) Solos para dotacións, equipamentos e demais servicios de interese público e social de carácter público e privado.

d) Solos edificables, coa súa cualificación entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións da edificación.

e) Outros.

Ou remite dita ordenación ó planeamento de desenvolvemento, que haberá de pormenorizala.

2. No solo de núcleo rural o Plan determina a súa ordenación física pormenorizada segundo se establece no art. 56 LOUG, a través da delimitación, se é o caso, dos solos segundo o seu destino para:

a) Rede viaria pública e zonas libres.

b) Dotacións, equipamentos e demais servicios de interese público e social de carácter público e privado.

c) Solos edificables coa regulamentación do uso pormenorizado dos terreos e construccións, así como das características estéticas da edificación.

d) Outros.

Igualmente o Plan fixa os indicadores para a redacción do planeamento especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, atendendo á complexidade urbanística sobrevida.

3. No solo urbanizable o Plan distingue os ámbitos delimitados ou inmediatos dos diferidos ou non delimitados segundo os criterios establecidos no art. 14 LOUG.

No solo urbanizable delimitado o Plan Xeral delimita os sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans Parciais. Ademais establece as seguintes determinacións:

a) Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.

b) Trazado das redes de infraestructuras principais e a súa conexión cos futuros do sector.

c) Conexión cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.

d) Asignación dos usos globais de cada sector.

e) Fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

Neste tipo de solo a disposición pormenorizada da rede viaria local, estacionamentos, espacios libres e zonas verdes públicas locais, equipamentos locais e edificación pública e privada resultará da ordenación física que propoña o Plan Parcial, de conformidade co Plan e coa regulamentación urbanística xeral. As solucións grafitadas no Plan Xeral entenderanse como indicativas e preferentes. En caso de alteración, os Plans Parciais deberán xustifica-la mellor solución proposta en relación á conectividade e coherencia co resto da cidade.

No solo urbanizable non delimitado o Plan establece os criterios para delimita-los correspondentes sectores, relativos a usos, intensidade de uso, dotacións, equipamentos, sistemas xerais que deban executarse e conexión con eles, así como prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional.

A ordenación pormenorizada será a proposta polo Plan de Sectorización, sempre de conformidade co Plan e coa regulamentación urbanística xeral. As solucións grafitadas no Plan Xeral entenderanse como indicativas, debendo os Plans de Sectorización xustifica-las súas propostas na mellora da conectividade e coherencia co resto da cidade.

4. No solo rústico o Plan Xeral precisa a delimitación e cualificación do solo de especial protección diferenciándoo do de protección ordinaria, de acordo co artigo 59 LOUG e coas especificacións contidas nos artigos 32 a 39 LOUG.

5. Sen prexuízo da clasificación do solo, o Plan establece as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións, de espacios libres, de equipamento e demais instalacións que inflúen de modo substancial no desenvolvemento do territorio.

Art. 54. Sistemas xerais e estructura xeral e orgánica do territorio

A efectos da definición da estructura xeral e orgánica do territorio o presente Plan asigna certos solos para:

a) Sistema xeral de comunicacións.

b) Sistema xeral de espacios libres e zonas verdes públicas.

c) Sistema xeral de equipamentos públicos.

d) Sistema xeral de infraestructuras de servicios técnicos.

Estes solos ordenados en sistemas presentan un grao especial de interese colectivo derivado do seu carácter determinante para o desenvolvemento urbano da cidade e dos asentamentos de núcleos de poboación e do territorio municipal, así como para regula-las súas transformacións no tempo de forma non contradictoria.

A consideración de sistemas coas excepcións que se indican nestas Normas, implica a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos para eles reservados, segundo o disposto no art. 98 LOUG en relación co art. 109.5 LOUG.

CAPÍTULO II. División do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística

Art. 55. Cualificación urbanística: alcance e contido

1. Para os efectos de orientar e regula-la actividade urbanística, e de conformidade coa Lei, o Plan asigna a todos aqueles solos non adscritos especificamente a sistemas, a súa cualificación urbanística segundo zonas. Cando nunha zona quede incluída cualificación de sistema este regularase polas súas Normas correspondentes, sen prexuízo da acomodación da súa ordenación física no nivel de proxecto ás características da zona dadas pola súa correspondente ordenanza.

2. Esta cualificación do solo en zonas formúlase de conformidade co art. 52 LOUG e en concordancia coa clasificación do solo en tipos, en resposta ó grao de consolidación alcanzado polo proceso urbano, os núcleos rurais, ás características e grao da urbanización e parcelación dominantes, e en desenvolvemento dos criterios para a ordenación urbanística emanados do Plan.

3. Nas zonas, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes urbanísticos establecidos legal ou regulamentariamente e en especial polas presentes Normas, os particulares e as administracións levarán a cabo a urbanización e edificación en exercicio das súas respectivas facultades dominicais e competenciais.

4. Enténdese por zona de ordenanza toda superficie homoxénea cualificada polo Plan Xeral dentro dos solos urbano, de núcleo rural e rústico, e delimitada por solos con outra cualificación ou clasificación urbanística. Enténdese por sector o ámbito delimitado para o desenvolvemento mediante un Plan Parcial ou de Sectorización no solo urbanizable; a súa delimitación contense nos Planos de Ordenación do Plan Xeral no caso do solo urbanizable delimitado ou inmediato e establecerase nos propios Plans de Sectorización no solo urbanizable diferido ou non delimitado.

Art. 56. Sistemas locais

Nos Plans Parciais, Plans de Sectorización e Especiais de Reforma Interior ou de Protección, Rehabilitación e Mellora do núcleo rural, as superficies dos terreos que se adscriben a sistemas locais virán determinadas de conformidade co establecido no Plan Xeral debendo acada-las reservas mínimas e as condicións previstas no art. 47 LOUG e os regulamentos que a desenvolvan. A edificación privada deberá ordenarse de modo que deixe libres os terreos necesarios para a conveniente creación de ditos sistemas.

A obtención dos terreos destinados a sistemas locais producirase de modo e cos procedementos previstos nos Capítulos VII e VIII do Título IV da LOUG.

Art. 57. Definicións dos parámetros de regulación de sectores

A efectos da regulación das determinacións do solo urbanizable delimitado e non delimitado establécense as seguintes definicións.

Área de Reparto. Ámbito delimitado para o reparto de cargas e beneficios.

No solo urbanizable delimitado as áreas de reparto defíneas o Plan Xeral e incluirán un ou varios sectores completos e os sistemas xerais que se integren neles ou que se lle adscriban para efectos da súa xestión.

No solo urbanizable non delimitado, as áreas de reparto definiranse por medio dos plans de sectorización que as ordenen e desenvolvan, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais de dotacións públicas na proporción mínima de 25 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial, así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e de infraestructuras existentes.

Aproveitamento tipo. Determínase para cada área de reparto dividindo o aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento da aprobación do Plan Xeral que se manteñan.

Sector. Ámbito de solo para a formación do planeamento de desenvolvemento a quen o Plan Xeral no solo urbanizable inmediato e o Plan de Sectorización no solo urbanizable diferido asignan uns usos globais cunha edificabilidade determinada e unhas tipoloxías edificatorias.

Edificabilidade bruta medida cos criterios do art. 46.6. LOUG, será a relación entre os metros cadrados edificables para os usos lucrativos dun sector e a superficie do mesmo, incluso a ocupada por novos sistemas xerais incluídos nel e excluíndo a ocupada por dotacións públicas existentes que o Plan manteña e a dos sistemas xerais adscritos fóra do ámbito. Entenderase por usos lucrativos tódolos permitidos polo planeamento que non sexan dotacionais públicos, viario público, zonas verdes e espacios libres públicos.

Densidade máxima en vivendas por hectárea. Será a densidade residencial medida sobre a superficie total do sector, computada cos criterios do art. 46.6 LOUG, segundo se indica no apartado anterior.

CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do solo urbanizable delimitado.

Art. 58. Sectores de solo urbanizable delimitados

1. No Solo Urbanizable delimitado do Plan Xeral establécense 18 sectores de planeamento cos parámetros e usos que a continuación se especifican:

Código	Nome	Edificabilidade Bruta máxima m^2/m^2	Densidade Residencial máxima Viv/Ha	Uso Xeral
SUD 1	Mallou	1,00	100	Residencial-Terciario
SUD 2	Cancelas -A Muíña	0,65	60	Residencial
SUD 3	Amio Norte	0,85	80	Residencial-Terciario
SUD 4	A Pulleira	0,88	75	Residencial-Terciario
SUD 5	Amio Sur	0,50	-	Terciario
SUD 6	Mulas de Abaixo- Meixonfrío	0,45	28	Residencial
SUD 7	Vite de Arriba	0,40	33	Residencial
SUD 8	Torrente	0,40	33	Residencial
SUD 9-10	Estrada de Vigo-Chouchiños	0,45	33	Residencial-Terciario
SUD 11	Muíño de Vidán	0,40	28	Residencial-Terciario
SUD 12	Santas Mariñas- Sar	0,45	35	Residencial
SUD 13	Sar- Monte Gaias	0,45	35	Residencial
SUD 14	Monte do Seixo	0,40	33	Residencial
SUD 15	Castiñeiriño	0,40	33	Residencial
SUD 16	Agra dos Campos-Aríns	0,40	33	Residencial
SUD 17	Monte do Gozo- Aríns	0,35	28	Residencial
SUD 18	Caneiros-Boisaca	0,55		Industrial-Terciario
SUD 19	Costa Vella II	0,55		Industrial-Terciario

2. Os usos xerais do cadro anterior indican a caracterización xeral dos sectores.

Os usos globais establécense para cada sector nos artigos seguintes.

A regulación pormenorizada dos usos correspóndelle ó Plan Parcial de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral. A tipoloxía da edificación nos sectores de uso residencial será a de edificación colectiva en cuarteirón pechado, en bloque laminar ou en bloque illado e, de se-lo caso, a de vivenda unifamiliar.

3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servicios determinaranse de acordo co establecido nos artigos 63 a 65 LOUG, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no seu artigo 47.

4. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estructura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable. Non obstante haberá de respectarse, salvo reaxustes xustificados, o esquema viario que teña a consideración de sistema xeral.

De igual modo entenderanse como indicativas, agás condición especial nas determinacións específicas de cada área, as reservas de dotacións de sistema local previstos en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística os sectores de solo urbanizable delimitado e os sistemas xerais a eles adscritos agréganse nas seguintes áreas de reparto.

Procede incorporar á descrición de cada área de reparto o valor do seu aproveitamento tipo.

ÁREA DE REPARTO 1:

- Sectores.

. SUD-1 Mallou.

. SUD-2 Cancelas-A Muíña.

. SUD-3 Amio Norte.

. SUD-4 A Pulleira.

. SUD-5 Amio Sur.

- Sistemas Xerais Adscritos.

. EU-2 Ampliación Campus Sur: 33.712 m^2

. EU-11 Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar: 54.718 m^2

. - Viario de Sistema Xeral: 6.862 m^2

. PU-16 Parque Urbano do Norte: 86.721 m^2

. C-1 Ampliación Cemiterio Boisaca: 34.800 m^2

- Aproveitamento tipo: 0,5768 m^2 de uso característico / m^2 de solo

ÁREA DE REPARTO 2:

- Sectores.

. SUD-6 Mulas de Abaixo-Meixonfrío.

. SUD-7 Vite de Arriba.

- Sistemas Xerais Adscritos.

. ZV-2 Zona verde do Mirador do Cruceiro de Coruña: 5.552 m^2

. ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro: 3.700 m^2

- Aproveitamento tipo: 0,4586 m^2 de uso característico / m^2 de solo.

ÁREA DE REPARTO 3:

- Sectores.

. SUD-8 Torrente.

. SUD-9-10 Estrada de Vigo-Chouchiños.

. SUD-11 Muíño de Vidán.

- Sistemas Xerais Adscritos.

. PU-12 Parque Lineal de Volta do Castro: 5.630 m2

. ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro: 5.880 m2

. PU-9 Parque Urbano Eugenio Granell: 3.874 m2

- Aproveitamento tipo: 0,4721 m^2 de uso característico / m^2 de solo

ÁREA DE REPARTO 4:

- Sectores.

. SUD-12: Santas Mariñas-Sar.

. SUD-13: Sar-Monte Gaiás.

. SUD-14: Monte do Seixo.

. SUD-15: Castiñeiriño.

- Sistemas Xerais Adscritos.

. ZD-5 Parque Deportivo de Cornes: 10.322 m²

. PU-9 Ampliación do Parque Urbano Eugenio Granell: 652 m²

- Aproveitamento tipo: 0,4672m2 de uso característico / m2 de solo

ÁREA DE REPARTO 5:

- Sectores.

. SUD-16 Agra dos Campos-Aríns.

. SUD-17 Monte do Gozo-Aríns.

- Sistemas Xerais Adscritos.

. ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro: 31.208 m²

- Aproveitamento tipo: 0,4298 m2 de uso característico / m2 de solo

ÁREA DE REPARTO 6:

- Sectores.

. SUD-18 Caneiros-Boisaca.

. SUD-19 Costa Vella II.

- Aproveitamento tipo: 0,5500 m² de uso característico / m² de solo

6. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ó disposto no Estudio de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medida da integración paisaxística e ambiental.

7. Así mesmo terán a condición de solo urbanizable delimitado os sectores que con planeamento de desenvolvemento aprobado e en execución, ós que o Plan Xeral remite nas condicións establecidas nas Disposicións Transitorias desta Normativa e que se relacionan a continuación.

CÓDIGO	NOME	DATA APROBACIÓN	TIPO APROBACIÓN
	Modificación e Adaptación Plan Parcial Fontiñas. Pol. 4, 5 e 6-7	25.06.99	Aprobación Definitiva
SUP-1	Plan Parcial Romero Donallo	25.04.02	Aprobación Definitiva
SUP-2	Plan Parcial Cornes	27.04.97	Aprobación Definitiva
SUP-3	Plan Parcial Ponte Pedriña I	27.07.97	Aprobación Definitiva
SUP-5	Plan Parcial Choupana	27.06.97	Aprobación Definitiva
SUP-6	Plan Parcial Santa Marta	29.03.01	Aprobación Definitiva
SUP-7	Plan Parcial Ponte Pedriña II	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-1	Plan Parcial Meixonfrío	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-2	Plan Parcial Salgueiriños	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-3	Plan Parcial Cancelas-Mallou	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-4	Plan de Sectorización Cancelas.	31.03.05	Aprobación Definitiva
SUNP-5	Plan de Sectorización A Muíña.	19.05.06	Aprobación Definitiva
SUNP-6	Plan Parcial San Lázaro	26.09.97	Aprobación Definitiva
SUNP-7	Plan Parcial O Avío	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-8	Plan de Sectorización de Sarela	09.02.04	Aprobación Inicial
SUNP-9	Plan Parcial de Belvís	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-10	Plan Parcial da Rúa das Arrepentidas	28.12.00	Aprobación Definitiva
SUNP-11	Plan de Sectorización de Cstiñeiriño	26.01.06	Aprobación Definitiva
SUNP-12	Plan de Sectorización de Lamas de Abade	26.01.06	Aprobación Definitiva
SUNP-13	Plan Parcial da Estrada	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-14	Plan de Sectorización de Traspaxonal	30.03.06	Aprobación Definitiva
SUNP-15	Plan Parcial de Ponte Pereda-Conxo	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-16	Plan Parcial de Volta do Castro	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-20	Plan Parcial de Amañecida	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-22	Plan Parcial de Castro de Abaixo	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-25	Plan de Sectorización Roxos-Quintáns	19.05.06	Aprobación Definitiva
SUNP-26	Plan de Sectorización Munín	11.04.06	Aprobación Provisional
SUNP-27	Plan Parcial de Piñeiro	30.01.98	Aprobación Definitiva
SUNP-31	Plan Parcial San Marcos Polígono 1.	28.11.02	Aprobación Definitiva
SUNP-32.1	Plan de Sectorización Monte Medorra -Bando	15.05.06	Aprobación Provisional
SUNP-34	Plan Parcial de Boisaca	20.07.99	Aprobación Definitiva
SUNP-37 1º SECTOR	Plan Parcial de Costa Vella	27.07.00	Aprobación Definitiva
SUNP-37 3º SECTOR	Plan de Sectorización de Costa Vella	05.05.06	Aprobación Provisional
SUNP-38	Plan de Sectorización de Formarís	27.07.00	Aprobación Provisional
SUD-FE	Modificación Plan Xeral e PE-1 Monte Pío-Finca do Espiño (ordenación detallada)	25.11.04	Aprobación Definitiva

Para os efectos da súa xestión urbanística, cada un dos Plans Parciais ou de Sectorización constituirán unha área de reparto independente sendo o seu aproveitamento tipo o previsto nos mencionados plans de desenvolvemento.

Establécese para estes sectores o carácter preferente na execución do Plan.

Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1 MALLOU

Implántase entre a Avenida de Asturias e as ladeiras de Mallou e Cancelas, como unha das áreas de expansión que conforman o Ensanche de Amio. A súa superficie bruta é de 34,84 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 1,00 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 100 vivendas/ Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co 75% da vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública e usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 10% da edificabilidade.

Destinarase a uso comercial e servicios en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade.

Estructúrase nun potente eixe de actividades urbanas e un nó central, a partir dos cales se desenvolve un tecido residencial en continuidade co desenvolvemento urbano de Mallou e Meixonfrío e cunha relación directa con Cancelas e Fontiñas.

4. Como medidas de prevención e para e integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do regato do Porto do Medio. As dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos localizarase no contorno do Regato de Porto do Medio, de modo que se logre un Parque Fluvial continuo entre este ámbito, o SUD-2 Cancelas-A Muíña e o SUD-5 Amio Sur. Igualmente garantirase a prolongación da zona verde ata o parque do SUD-4 A Pulleira. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado (PU-15) será complementado coa localización pre-

ferente de parte das dotacións de verdes de sistema local. Esta peza de urbanizable ordenará e urbanizará os bordos de contacto coa Avenida de Asturias dotándoos cun carácter urbano. Establecerase un Parque Urbano no Outeiro das Cancelas.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 6 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 36.720 m² a localizar preferentemente nas áreas recollidas nos planos de ordenación, de xeito que se complete o gran parque, e se preserve o Monte de Pena María (PU-15) do ensanche norte; 11.000 m² para dotacións a localizar no IA-8 Administrativo de Meixonfrío.

- Ó exterior do ámbito: 11.780 m² no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16); 54.718 m² no Parque Universitario de Poza de Bar (EU-11); 33.712 m² no Campus Sur (EU-2).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Boisaca-Cancelas-Fontiñas; treito do Eixe Mallou-A Corveira; ampliación da Avenida de Asturias.

O sector cederá o solo necesario para ó viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuacións nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte do colector As Cancelas-Fontiñas; execución de parte da Arteria Norte; execución de parte do Anel As Cancelas-A Pulleira; execución de parte do Anel Mallou-Amio.

Art. 60. Determinacións para o desenvolvemento do SUD-2 CANCELAS-A MUÍÑA

Esta área de expansión está condicionada polos tecidos urbanos que o limitan polo sur e leste, A Muíña e Amio, e polo regato de Porto do Medio. A súa superficie bruta é de 31,50 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,65 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 60 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial de media densidade co 50% da vivenda en réxime de protección oficial e o 35% de vivenda unifamiliar, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.

4. Como medida de prevención, e para a integración ambiental e paisaxística e de respecto o río de Porto do Medio, localízanse parte das dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos de sistema local no seu contorno de modo que se logre un parque fluvial continuo prolongado en dirección norte-sudeste. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo do 20% do ámbito.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 4 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar solucións puntuais de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 29.342 m² a localizar preferentemente no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16).

- Ó exterior do ámbito: 15.647 m² no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16); 22.800 m² no cemiterio de Boisaca (C-1).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución do colector Cancelas-A Muíña; execución de parte do Anel Fontiñas-A Pulleira; execución de parte do Anel Porto do Medio-Ponte San Lázaro.

8. Para os efectos de conexión exterior o sector executará o seu cargo o treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas localizado en contigüidade co seu ámbito e que se desenvolve en solo dispoñible.

Art. 61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3 AMIO NORTE

Sitúase sobre o núcleo de Amio, ofrecendo as súas fachadas ó Periférico e á Autovía de Lavacolla. A súa superficie bruta é de 30,73 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,85 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 80 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co 75% do uso vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade.

Destinarase a uso comercial e servicios en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade.

4. Estructúrase no eixe que percorre transversalmente o Ensanche de Amio, participando do punto de cruce cun dos eixes en dirección norte-sur.

Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial, establécese a preservación do Castro de Picou situado no ámbito, de acordo coas normas de Protección Arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado, Parque do Castro de Picou (PU-17), será complementado coa localización preferente de parte da dotación de zonas verdes de sistema local, que terán unhas contías mínimas do 20% da superficie ordenada, e alomenos comprenderá a totalidade do ámbito da zona de respecto especial indicada en planos de ordenación.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 6 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana. Igualmente estudiarase o encastre co núcleo de Amio situando nas áreas contiguas dotacións ou edificacións que non superen a altura de tres plantas de xeito que se garanta a axeitada transición volumétrica entre as novas edificacións e as existentes.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 47.652 m² a localizar no Castro de Picou (PU-17).

- Ó exterior do ámbito: 45.469 m² no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas; treito do Eixe Mallou-A Corveira; ampliación da Avenida de Asturias.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de Amio Sur; execución de parte do Anel Mallou-Amio; execución de parte do Anel Fontiñas-A Pulleira; execución de parte da Arteria Norte.

Art. 62. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-4 A PULLEIRA

Constitúe unha peza para uso residencial de gran capacidade asociada ó Cruceiro da Coruña, é dicir, a unha das fachadas de entrada da cidade, con fronte á N-550. Á vez, forma parte da expansión de Amio, xa que comparte un bordo de contacto coa Avenida de Asturias. A súa superficie bruta é de 29,59 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,88 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 75 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co máximo dun 100% da vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade. Destinarase a uso comercial e de servicios ata un 15% da edificabilidade en edifico exclusivo.

O Plan Parcial poderá excluír da cualificación de vivenda sometida a algún réxime de protección aquelas estrictamente necesarias para facer posible, de se-lo caso, a materialización do realoxo consecuencia das vivendas incluídas no ámbito e habitadas. En todo caso, e para os efectos do mantemento do cálculo do aproveitamento tipo, axustarase a densidade e a edificabilidade na proporción que deriva dos coeficientes de ponderación que o Plan establece.

4. A estructura de ordenación reflectirá unha clara continuidade co Ensanche de Amio, prolongándose as trazas viarias principais das outras áreas urbanizables, SUD-1 Mallou e SUNP-4 Cancelas. A xeración dun grande eixe viario norte-sur de sistema xeral constituirá o elemento de relación fundamental desde a Autovía de Lavacolla, como variante paralela á estrada N-550.

Como medidas de prevención e para integración paisaxística e ambiental establécese a incorporación do Monte da Pena María ó sistema de zonas verdes e espacios libres. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado será complementado coa localización preferente de parte da dotación de zonas verdes de sistema local.

O Plan Parcial disporá as zonas dotacionais de preferencia en contacto coa Avenida de Asturias, ordenando e urbanizando os seus bordos, dotándoos dun carácter urbano.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de cinco plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 21.958 m² a localizar no Parque do Monte de Pena María (PU-15).

- Ó exterior do ámbito: 12.000 m² a localizar no Cemiterio de Boisaca (C-1).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Boisaca-Cancelas-Fontiñas; treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas; ampliación da Avenida de Asturias.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte da Arteria Norte; execución de parte do Anel As Cancelas-A Pulleira; execución de parte do Anel Fontiñas-A Pulleira.

Art. 63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-5 AMIO SUR

Sitúase ó sur do núcleo de Amio, entre o camiño á Muíña e o Periférico, no punto de enlace co nó da Autoestrada AP-9. A súa superficie bruta é de 8,75 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,50 m²/m².

2. O uso característico é o terciario exclusivo.

3. Estructúrase no eixe que percorre transversalmente o Ensanche de Amio, participando do punto de cruce cun dos eixes lonxitudinais.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a incorporación das beiras do regato do Porto do Medio ás dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos de sistema local, dando continuidade ó parque fluvial definido entre o SUD-1 Mallou, SUD-2 Cancelas-A Muíña e o propio ámbito. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo o 20% do ámbito.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó exterior do ámbito: 13.825 m² no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16).

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte do Anel Porto do Medio-San Lázaro.

Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-6 MULAS DE ABAIXO-MEIXONFRÍO

Ocupa unha zona sobre o núcleo de Meixonfrío, con fronte á estrada Meixonfrío-Son de Abaixo, e en relación tanto á actuación residencial xa desenvolvida do SUNP-1 como á planificada do SUD-19 para usos industriais como expansión dos polígonos de Boisaca e do Tambre ó sudoeste. A súa superficie bruta é de 7,93 Ha. O seu obxectivo é logra-la continuidade entre a trama existente e a resultante do planeamento desenvolvido.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m²/ m².

2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/ Ha.

3. O seu uso global é o residencial exclusivo en baixa densidade. Terciario e outros en edificio exclusivo ata o 50% da edificabilidade

A súa estructura viaria dá continuidade ó eixe principal do SUNP-1, prolongándose polo viario proposto no SUD-18.

A tipoloxía unifamiliar resolverá o contacto co tecido miúdo existente.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

5. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

6. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó exterior do ámbito: 5.552 m² localizados no Miradoiro de Meixonfrío (ZV-2); 3.700 m² na Área Deportiva de San Lázaro (ZD-2).

Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7 VITE DE ARRIBA

Trátase dunha peza de remate, entre as tramas dos núcleos de orixe rural de Vite de Arriba e Vite de Abaixo e a resultante da execución do SUNP-7 O Avío. A súa superficie é de 5.95 Ha.

O obxectivo do urbanizable é, á vez que urbanizar unha zona de borde da cidade entre o monte e o Polígono de Vite, prolonga-las rúas das actuacións existentes, comunicándoos cos asentamentos tradicionais Vite e Guadalupe. Ademais colaborará a crear unha nova accesibilidade ata Vista Alegre, a través do SUNP-7.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/ Ha.

3. O seu uso é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

A ordenación estructúrase nun eixe lonxitudinal que comunica a estrada de Santa Comba, en Vista Alegre, con varios puntos do Polígono de Vite. O viario menor establecerá continuidades cos tecidos tradicionais, asumindo o cambio de escala necesario.

A topografía do ámbito, en ladeira, supón un condicionante para a ordenación. A vivenda colectiva situarase preferentemente na zona baixa en contacto co Polígono de Vite, mentres que se procurará a visión completa do zócalo das aldeas de Vite e a vía que as comunica, mediante a localización preferente de espacios libres e equipamentos extensivos. Tamén se incorporará ó sistema de espacios libres a zona leste da zona de escorrentía entre Guadalupe e Vite.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

5. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8 TORRENTE

Delimítase entre o Periférico e a trama urbana de Torrente-Ponte da Rocha. Ten o obxectivo de completa-la trama urbana existente, e a súa redotación. A súa superficie bruta é de 8,06 Ha.

Para o desenvolvemento dos Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade.

4. Como criterios de ordenación, establécese a continuidade coa trama urbana existente, en particular co borde norte de Torrente. Buscarase a relación do viario, asumindo cambios de sección ó incorporarse ó existente, e aportando bolsas de aparcamento previas o tecido miúdo.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe tradicional de Torrente, de tal xeito a actuación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, especialmente no contorno da edificación tradicional catalogada, preservando a percepción agora existente. Así mesmo, respectará os tecidos rurais de borde, viarios peonís, hortas, muros, ringleiras de arboredo etc. sen propicia-la súa destrucción.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa, e estudiarase a volumetría resultante coa fin de garanti-la axeitada integración ambiental.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 13.973 m² a localizar na ampliación do parque lineal de Volta do Castro (PU-12).

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución da conexión Rocha-Torrente.

8. Para os efectos da conexión exterior ó sector executará ó seu cargo o carril de incorporación do enlace de Volta do Castro que se desenvolve sobre solo dispoñible.

Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-9/10 ESTRADA DE VIGO – CHOUCHIÑOS

O sector SUD-9, situado en contacto coa Estrada de Vigo, constitúe unha bolsa de solo mixto para usos terciarios e residenciais vinculados ó Hospital Provincial e con boa accesibilidade desde a citada estrada. A súa superficie bruta é de 18,12 Ha. Integra o Outeiro do Castro de Conxo e a súa ladeira sur ata o Periférico e esténdese ó norte ata o solo urbano de Chouchiños. Constitúe un ámbito de remate, cunha clara función de crear unha nova fachada da cidade, pero sen interferir na visión do Outeiro do Castro.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m²/ m² destinada a uso mixto residencial e terciario. O Plan Parcial terá determinación de Plan Especial no que se refire a restos arqueolóxicos que poidan aparecer pola proximidade do Castro da Rocha.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/ Ha.

3. O uso característico é o residencial. Destinarase a vivenda unifamiliar o 5% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 12% da edificabilidade. Destinarase a uso terciario extensivo en edificio exclusivo e outras situacións especializadas na edificación ata o 30% da edificabilidade.

A ordenación garantirá a apertura dunha nova vía dende o nó do Periférico e a Estrada de Vigo e o Vial de Chouchiños.

Poderán establecerse tolerancias de uso industrial tipo escaparate, nas marxes da estrada de Vigo, segundo as condicións de compatibilidade definidas na presente Normativa.

4. A efectos de integración ambiental, paisaxística e patrimonial o Outeiro do Castro de Conxo presérvase na zona verde de sistema xeral PU-23. No seu contorno localizaranse preferentemente espacios libres de sistema local, ata o límite definida polo viario proposto no plano de ordenación. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo do 20% do ámbito ordenado.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura e volumetría da edificación deberá ser estudiada coa fin de garanti-la axeitada integración ambiental e de respecto ó ben patrimonial existente no ámbito.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 15.646 m² do Parque do Castro de Conxo (PU-22); 7.600 m² no Sanitario-Universitario de Cantaleta (S-4/EU-12).

- Ó exterior do ámbito: 5.630 m² localizados no parque lineal de Volta do Castro (PU-12); 5.880 m² na Área Deportiva de San Lázaro (ZD-2); 3.874 m² localizados no parque urbano Eugenio Granell (PU-9).

Art. 68. (ANULADO)

Art. 69. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11 MUÍÑO DE VIDÁN

O ámbito está condicionado polo contacto co contorno do río Sarela e polas súas especiais condicións topográficas. Cunha superficie bruta de 2,36 Ha, o seu obxectivo de ordenación é soluciona-la entrega da cidade co contorno do Plan Especial do río Sarela. Esta premisa xustifica o seu reducido tamaño.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade. Destinarase a uso comercial e servicios en edificio exclusivo ata o 20% da edificabilidade.

4. O ámbito enténdese como unha peza destinada a completa-la fronte á estrada de Noia, cun uso residencial que permita unha baixa ocupación, limitando esta ó bordo alto do ámbito. O resto deste, en pendente ó Sarela, está condicionado pola súa visibilidade e polas determinacións de preservación do contorno do río. As zonas verdes de sistema local situaranse de preferencia en contacto co curso do río. Mellorarase o acceso actual da estrada do Muíño de Vidán, e desde a Ponte da Muíña plantearase un viario intermedio que conecte coa plataforma da Igrexa de Vidán.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa. Estudiarase a solución volumétrica, cara á minimización de impactos, por implantacións edificatorias en zonas de acusada pendente.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

Art. 70. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-12 SANTAS MARIÑAS-SAR

Sitúase ó sur da Calzada do Sar, limitando coas brañas e coa rúa de Santas Mariñas. Preséntanse varios condicionantes á hora de afronta-la súa ordenación: a presencia da Colexiata do Sar (Monumento Histórico Artístico) fai máis partícipe este ámbito das propostas da Cidade Histórica; o desenvolvemento do PP SUP-7 Ponte Pedriña II aproxima o feito urbano continuo e denso polo sur, e o trazado da variante Sar-Ponte Pedriña introduce unha nova accesibilidade e tamén un novo bordo a ordenar. Con estes antecedentes o espacio das Brañas neste treito pasa a ocupar unha posición central na cidade continua, e faise necesaria a ordenación dos seus bordos, unha vez mantido o espacio natural libre de edificación. A súa superficie bruta é de 6,08 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m²/m².

2. Establécese unha densidade de máxima de 35 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Desde o punto da estructura viaria e aproveitando o desenvolvemento do SUP.PP-7, proponse o desdobramento da rúa Santas Mariñas, mediante a prolongación do acceso ás vivendas Compostela desde a Avenida de Ourense, propiciando unha conexión entre esta e a Cidade da Cultura.

Plantéase unha ordenación lineal no zócolo que se dispón en contacto coa nova vía Sar-Ponte Pedriña, formando unha plataforma que manterá cotas de coroación constantes.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación integral das Brañas do Sar.

A zona verde de sistema local situarase preferentemente ó leste, de tal xeito que permita preserva-la área de contorno da Colexiata do Sar, salvando as súas perspectivas visuais, ó mesmo tempo que preserva a zona inmediata ás Brañas.

Como complemento da zona deportiva prevista no SUP-7, reservarase unha área dotacional contigua que concentre e focalice a oferta.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa, e estudiarase o respecto ambiental e de contorno ó núcleo de Santas Mariñas e ó Parque do Sar.

5. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

6. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó exterior do ámbito: 6.765 m² localizados na Área Deportiva de Cornes (ZD-5).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Brañas de Sar-Ponte Pedriña.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Brañas do Sar-Ponte Pedriña; execución de parte do Anel Fontes do Sar-Ponte Pedriña.

7. Para os efectos da conexión exterior o sector executará ó seu cargo a apertura viaria en solo urbano ata a rúa Ponte do Sar, como parte do Eixe Fontiñas-Sar-Cornes.

Art. 71. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-13 SAR-MONTE GAIÁS

Desenvólvese entre a Calzada do Sar, o Parque Deportivo de Ponte de Sar e o ámbito da Cidade da Cultura. A súa superficie bruta é de 3,42 Ha. A posta en valor dun ámbito contiguo, co bordo sur do Plan Especial da Cidade Histórica é o principal obxectivo urbanístico desta actuación.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 35 vivendas/ Ha.

O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

3. O aproveitamento residencial localizarase no contacto co tecido urbano da Calzada do Sar, con actuacións de pequena escala.

Como medida de integración paisaxística e ambiental, establécese a preservación integral das Brañas do Sar, delimitadas como Parque Urbano.

4. A cesión de solo do sistema dotacional diríxese ó incremento dos usos deportivos na área en contacto co Parque Deportivo do Sar.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa, procurando a integración ambiental e paisaxística dos novos volumes en relación á implantación do Monte Gaiás e ó Parque das Brañas.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Brañas do Sar-Ponte Pedriña.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Ó exterior do ámbito: 3.557 m² localizados na Área Deportiva de Cornes (ZD-5).

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución do Colector Brañas do Sar-Ponte do Sar; execución de parte do Anel Fontes do Sar-Ponte Pedriña.

Art. 72. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-14 MONTE DO SEIXO

Situado no contorno de Ponte Pereda e limitado polo ferrocarril, o ámbito dá continuidade ó desenvolvemento urbano da actual área SUNP-17 e propicia a ampliación do Parque de Paxonal-Restollal nun ámbito con valores ambientais e forestais. A súa superficie bruta é de 8,86 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Establécese unha disposición da edificación que, a partir da prolongación da accesibilidade viaria existente, se integra na ladeira orientada ó oeste nun gradiente de intensidade descendente cara ó leito do Sar.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 6.963 m² a localizar contiguo ó Parque Urbano Eugenio Granell (PU-9).

- Ó exterior do ámbito: 652 m² localizados no Parque Urbano Eugenio Granell (PU-9).

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución do Colector Castiñeiriño-Ponte Pereda.

Art. 73. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-15 CASTIÑEIRIÑO

O obxectivo desta actuación é completa-la urbanización a desenvolver polo SUNP-11 e iniciada na travesía da Rúa da Estrada con edificacións que colonizan a ladeira baixa do alto do Castiñeiriño. A súa superficie bruta é de 2,41 Ha. A súa función de remate xustifica o seu reducido tamaño.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa. A ordenación de edificación será tal que estableza unha cornixa de edificación, e remate co sistema

de espacios libres preferentemente as partes máis altas da ladeira, procurando a integración paisaxística no Outeiro.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

Art. 74. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-16 AGRA DOS CAMPOS-ARÍNS

Este sector abrangue un ámbito de vivenda unifamiliar dispersa en parcela de gran tamaño e apoiadas no viario de concentración parcelaria. O obxectivo da actuación é reconducir este proceso ofrecendo unha alternativa de urbanización completa e que permita redota-la área a tódolos niveis: infraestructuras, dotacións e rede viaria axeitada. A súa superficie é de 44,10 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. A ordenación desenvólvese en torno ó eixe que marca o acceso desde San Lázaro, aproveitando no seu pormenor as trazas viarias de concentración parcelaria previamente redeseñadas en clave urbana.

A continuidade co Monte de Viso determina a zonificación das áreas dotacionais e de espacios libres, que se situarán de xeito que se garantan as súas visuais. Tamén se incorporará á ordenación a Regueira de Fontenla, na que se formaliza un novo Parque Fluvial (PU-18) de sistema xeral.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 27.798 m² a localizar no Parque Fluvial da Regueira de Fontela (PU-18).

- Ó exterior do ámbito: 31.208 m² localizados na Área Deportiva de San Lázaro (ZD-2).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Agra dos Campos; execución de parte do Anel San Lázaro-San Marcos.

Art. 75. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-17 MONTE DO GOZO-ARINS

O sector SUD-17 sitúase en contacto co bordo sur do Monte do Gozo. O seu obxectivo é formaliza-lo crecemento da cidade na Agra de Aríns dun xeito ordenado. A súa superficie bruta é de 14,40 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,35 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/ Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 50% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a formalización dun Parque Fluvial na Regueira de Fontenla, en correspondencia coa mesma determinación do SUD-16 Agra dos Campos-Aríns. A tal efecto, localizaranse preferentemente no contorno da Regueira parte das dotacións do sistema local de espacios libres. Estudiarase o encaixe ambiental da proposta en relación ó Monte do Gozo.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Agra dos Campos; execución de parte do Anel San Lázaro-San Marcos.

Art. 76. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-18 CANEIROS-BOISACA

O ámbito sitúase entre dúas importantes vías de comunicación, a N-550 e a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo-Trazo, convertidas en eixes do tráfico industrial. Plantéase como unha actuación que permite dar continuidade á trama urbana, pechando o Polígono do Tambre no seu contacto coa cidade. A súa superficie bruta é de 31,90 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,55 m²/m².

2. O uso característico é o industrial e o terciario en polígono, coas compatibilidades contempladas na presente Normativa.

3. A súa estructura de ordenación desenvólvese a partir dun eixe en forma de arco que comunica a N-550 e a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo, que devén do Plan Sectorial da Rede viaria de Santiago de Compostela. Varias vías transversais cosen a área coa trama circundante á vez que permite o percorrido paralelo á estrada nacional ó longo do solo industrial, desde o Cruceiro da Coruña ata o SUD-20 Formarís.

A efectos da súa integración ambiental e paisaxística producirase a preservación das Fontes e Pozas do Río do Porto do Medio e da conducción de auga existente, que se integrarán no conxunto de zonas verdes e espacios libres de uso público, ou nos de carácter privado.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

5. Os Plans Parciais haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co establecido na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

6. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Viario no interior do ámbito: eixe N-550-Meixonfrío.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte do Anel A Pulleira-Salgueiriños.

Art. 77. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-19 COSTA VELLA II

O ámbito sitúase na beira da N-550, fronte ó actual polígono do Tambre, entre a área xa desenvolta do SUNP-37 e o solo urbano industrial de Finsa. A súa superficie bruta é de 31,50 Ha.

O seu obxectivo de ordenación é a formalización dunha fronte urbana de carácter industrial-terciaria á N-550 entre as áreas mencionadas, apoiada en viais paralelos de servicio.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,55 m^2/m^2.

2. Establécese como característico o uso industrial e o terciario en polígono, coas compatibilidades contempladas na presente Normativa.

3. A súa estructura de ordenación desenvólvese sobre as vías paralelas á N-550, que discorren polo centro e o sur do ámbito e que serven de conexión entre as outras grandes áreas industriais a desenvolver na zona.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Actuacións nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Costa Vella 2-A Sionlla; execución de parte da impulsión A Sionlla-Amio Norte; execución de parte do bombeo A Sionlla.

Art. 78. (ANULADO)

Art. 79. (ANULADO)

Art. 80. Plans Parciais con planeamento aprobado

Remítese ás correspondentes disposicións transitorias que regulan cada unha das áreas de solo urbanizable con planeamento aprobado.

As determinacións da súa ordenación detallada están contidas nos seus respectivos Plans Parciais aprobados e vixentes, ás que o Plan Xeral se remite nas condicións establecidas nas Disposicións Transitorias desta Normativa.

Sección 2ª. Normas reguladoras do solo urbanizable non delimitado ou diferido

Art. 81. Áreas e tipos de ordenación

1. No Plan Xeral establécense distintas áreas de solo urbanizable non delimitado a desenvolver mediante os correspondentes Plans de Sectorización. A superficie clasificada divídese a efectos da ordenación nas seguintes áreas e tipos:

ÁREA	LOCALIZACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (Ha)
SUND-1	SON DE ABAIXO	A	4,79
SUND-2	A PEREGRINA	A	13,71
SUND-3	A TORREIRA-SARELA	A	3,27
SUND-4	REBORDAOS	B	15,98
SUND-5	A NAVEIRA-MEIXONFRÍO	B	16,21
SUND-6	AS PELADAS-MEIXONFRÍO	B	8,25
SUND-7	VIDÁN VELLO	B	2,38
SUND-8	MONTE VIDÁN	C	2,14
SUND-9	LARAÑO	A	5,36
SUND-10	RÍO DE ROXOS	A	7,97
SUND-11	PORTELA-VILASTREXE	A	7,0
SUND-13	ROXOS-SILVOUTA	C	12,44
SUND-14	LAMAS	C	12,74
SUND-15	MILLADOIRO	C	25,10
SUND-16	OUTEIRO	B	8,42
SUND-17	AS CONDOMIÑAS-LAMAS DE ABADE	B	11,51
SUND-18	PICAÑOS	A	11,33
SUND-19	O COMBARRO	B	11,87
SUND-20	BORNAIS	A	6,55
SUND-21	A DEVESA-ARÍNS I	A	8,95
SUND-22	A DEVESA-ARÍNS II	A	8,85
SUND-23	SAN MARCOS OESTE	B	13,78
SUND-24	SAN MARCOS NORTE	B	22,67
SUND-25	BANDO	D	50,73
SUND-26	SAN MARCOS-MONTE DO GOZO	A	8,99
SUND-27	MONTE MEDORRA II-BANDO	E	79,16
SUND-28	A GRANXA NORTE	D	42,22
SUND-29	MONTE MEDORRA NORTE	D	50,56
SUND-30	POLÍGONO DO TAMBRE NORTE	E	109,44
SUND-31	A ESQUIPA-LAVACOLLA	C	22,62
SUND-32	LAVACOLLA I	E	54,88
SUND-33	NÓ AUTOVÍA LAVACOLLA	E	11,50
SUND-34	O VALADO	A	13,27
SUND-35	A BARCIELA	A	2,11
SUND-37	AGUALADA	A	15,16
SUND-38	MARROZOS	A	11,90
SUND-39	CAMPO DE BANDO	F	88,58
SUND-40	PARQUE EMPRESARIAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA	(1)	134,0
SUND-41	BENÉFICA DE CONXO	E	8,30
SUND-42	PAREDES DE LARAÑO	A	3,21
SUND-43	PIÑEIRO, EIXO MARROZOS	A	3,12
SUND-44	A SIONLLA	A	4,39
SUND-45	ALBEANAS	(2)	3,22

(1) Plan Sectorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

(2) Asentamento xurdido á marxe do planeamento.

Art. 82. Usos, características e magnitudes técnicas das actuacións.

1. De acordo coa estructura xeral de ordenación urbanística, establécense tres bloques de usos nestas áreas:

a) Bloque de usos residenciais:

Comprende o uso de vivenda coas condicións e magnitudes que se fixan en todos aqueles usos compatibles coa mesma, incluso industriais, que se concretará nos Plans de Sectorización. A compatibilidade de usos industriais acomodarase, en todo caso, ás Normas deste Plan Xeral.

b) Bloque de usos terciarios e residenciais:

Comprende os usos terciarios compatibles co residencial, na proporción que determinan estas Normas e que se concretará nas condicións particulares para cada unha das actuacións.

c) Bloque de usos terciarios e industriais:

Comprende o uso terciario compatible co industrial na forma que se determine nas condicións particulares para cada unha das actuacións.

d) Bloque de usos industriais:

Comprende o uso industrial en polígono nas condicións definidas nestas Normas; así como comercial en categoría 1ª e garaxe-aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. As compatibilidades dos restantes usos, terciarios e outros, estableceráas o Plan de Sectorización.

2. Para os efectos da definición dos criterios para a delimitación do Plan, establécense os seguintes tipos:

Tipo	Uso		Edificabilidade m2/m2
A	100%	Cidade xardín	0,30
B	80%	Vivenda	0,30
	20%	Comercial en planta baixa	
C	50%	Vivenda	0,30
	50%	Terciario	
D	50%	Terciario	0,45
	50%	Industrial	
E	100%	Industrial	0,55
F	85% 15%	Residencial unifamilliar Hoteleiro	0,08

Para as áreas tipo A cidade xardín establécese como uso global o residencial exclusivo.

Para as áreas tipo B cidade xardín mixta o uso global é o residencial de baixa densidade, con 20% da edificabilidade destinada a comercial en planta baixa.

Para as áreas tipo C residencial e terciario establécese o uso terciario ata o 50% da edificabilidade.

Para as áreas tipo D terciario e industrial, establécese o uso terciario ata o 50% de edificabilidade.

Para as áreas tipo E establécese como uso global o industrial.

Para a de tipo F o uso global é o de equipamento deportivo extensivo, e con carácter complementario autorízanse usos de vivenda unifamiliar, usos hoteleiros e comerciais.

Consideraranse como usos incompatibles, en tanto os correspondentes plans de sectorización non definan o grao e categoría de tolerancia, tódolos usos non incluídos nos descritos como globais ou como usos especificamente tolerados nas condicións particulares de cada área.

A área SUND-45, Albeanas, de asentamento xurdido á marxe do planeamento, estará ó establecido na Disposición Transitoria Décimo Terceira LOUG, establecéndose como edificabilidade máxima a de 0,30 m^2/m^2

3. Os parámetros volumétricos de edificabilidade e densidade mediranse de acordo co artigo 46.6. LOUG.

4. Para o uso residencial establécense como máximo as seguintes magnitudes de edificabilidades e densidades de referencia:

TIPO	EDIFICABILIDADE	DENSIDADE
A:	0,30 m2/m2	20 vivendas/Ha
B:	0,30 m2/m2	20 vivendas/Ha
C:	0,30 m2/m2	12 vivendas/Ha
F:	0,08 m2/m2	3,5 vivendas/Ha

5. Para o uso terciario (área tipo D) establécese como edificabilidade máxima a de 0,45 m2/m2.

Para o uso industrial (área tipo E) establécese como edificabilidade máxima a de 0,55 m^2/m^2.

6. Establécense as seguintes superficies mínimas de actuación para os efectos de delimitación e desenvolvemento de sectores de planeamento.

Para as áreas tipo A a superficie mínima do sector será de 4 Ha, salvo nas áreas SUND-3, SUND-35, SUND-42 e SUND-45 que, pola súa dimensión, ordenaranse na totalidade dos ámbitos clasificados.

Para as áreas tipo B e C a superficie mínima do sector será de 6 Ha, salvo nas áreas SUND-7 e SUND-8, que, pola súa dimensión, ordenaranse na totalidade dos ámbitos clasificados.

Para as áreas tipo D fíxase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación, dado o seu contido de usos.

Para as áreas de tipo E fíxase como unidade mínima de actuación a superficie total dos ámbitos clasificados, salvo nas áreas SUND-27, SUND-30 e SUND-32 que poderán ser sectorizados en unidades non inferiores a 25 Ha.

Para a área tipo F establécese como unidade mínima de actuación a totalidade do ámbito clasificado.

As unidades máximas de actuación coincidirán cos ámbitos de clasificación de cada área.

7. Os sectores sobre os que se pretendan redactar Plans de Sectorización deberán reuni-las seguintes características:

a) Serán superficies continuas e de forma regular constituídas por pezas territoriais topograficamente ben definidas que se corresponderán nos seus límites con parcelas enteiras.

b) Deberán estar alomenos nun 20% do seu perímetro en contacto con outras clases de solo ou sistemas xerais.

c) A división en unidades dunha área non poderá facerse de forma que resten unidades inferiores á mínima en superficie.

8. O Plan de Sectorización que desenvolva cada área respectará e desenvolverá as medidas de integración paisaxística recollidas no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral.

9. As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servicios determinaranse de acordo co establecido nos arts. 66 e 67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social fixados na mesma. O sistema de dotacións, servicios e equipamentos que se establezan para a redacción dos Plans de Sectorización será como mínimo o resultante:

a) Das reservas establecidas no artigo 47.2 LOUG para dotacións de carácter local.

No SUND-45, Albeanas, non será obrigada a previsión deste tipo de dotacións.

b) Das determinacións que a maiores, a Administración actuante estableza para o Plan de Sectorización por razóns de conveniencia ou oportunidade.

c) Das reservas establecidas no art. 47.1 LOUG.

Coa única excepción do SUND-45, os Plans de Sectorización preverán solos para novas dotacións de sistemas xerais en proporción non inferior a 20 m^2 de sistema xeral de espacios libres públicos por cada 100 m^2 edificables de uso residencial e 5 m^2 de sistema xeral de equipamento comunitario público por cada 100 m^2 edificables de usos residencial e terciario.

A previsión de sistemas xerais establecerase na localización determinada especificamente no artigo seguinte.

d) As determinacións que figuran nos planos de ordenación referentes ós trazados básicos e ás conexións exteriores consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adaptados polos Plans de Sectorización.

10. Prazas de aparcamento.

Estarase ó disposto no art. 47.c. LOUG, debendo reservarse as seguintes prazas de aparcamento:

- En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público.

- En ámbitos de uso terciario: dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.

- En ámbitos de uso industrial: unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público.

11. A delimitación e o establecemento das condicións para o desenvolvemento urbanístico de actuacións en solo urbanizable non delimitado poderán establecerse mediante a presentación de propostas de planeamento que terán o alcance previsto para a consulta regulada no art. 16 LRV.

As propostas de planeamento formuladas conterán polo menos o avance das determinacións de ordenación, incluíndo proposta de adscrición de sistemas xerais nas condicións fixadas polo Plan Xeral e xustificación da cumprimentación dos usos, características e magnitudes previstas nestas Normas, así como garantías de conexión ás redes de servicios municipais.

A aceptación polo Concello da proposta de planeamento formulada servirá de base para redacta-lo Plan de Sectorización, a quen corresponderá a delimitación e a fixación definitiva das condicións para o seu desenvolvemento. Ditas condicións serán recollidas entre as determinacións do Plan de Sectorización, incluídas as determinacións e documentación para os Plans de iniciativa particular.

12. O Concello e os organismos públicos con competencia para a promoción de solo poderán formular directamente Plans de Sectorización para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo urbanizable non delimitado nas condicións previstas no Plan Xeral.

13. En tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico.

Art. 83. Condicións particulares das actuacións.

1. O SUND-1, Son de Abaixo, sitúase ó bordo da estrada Meixonfrío-Son de Abaixo. O seu obxectivo é ampliar na beira oeste desta estrada o solo urbano lineal delimitado, en relación ó SUND-4 Rebordaos, localizado fronte ó Polígono do Tambre.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Rebordaos-O Meixonfrío.

2. A área SUND-2, A Peregrina, é unha peza delimitada como remate da cidade no contexto da incorporación á trama urbana do contorno da estrada C-545 a Santa Comba e da estrada á Peregrina. O ámbito sitúase próximo ó enlace do Cinturón Orbital, treito Vrins-Son de Abaixo, e á estrada comarcal, creando unha nova accesibilidade que cose as diferentes formacións urbanas periféricas do norte.

O ámbito ocupa un suave outeiro limitado ó oeste polas ribeiras do río Sarela e contiguo ó norte co núcleo Sarela de Arriba, de orixe rural e incorporado á trama urbana.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe do asentamento tradicional de Sarela de Arriba, e en concreto, a localización das reservas de zona verde e dotacións a carón do núcleo para producir unha transicións máis doada. Igualmente a zona situada na ladeira contigua ao Plan Especial PE-6R integrarase no sistema de espacios libres e zonas verdes públicas.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

3. O SUND-3, A Torreira-Sarela, constitúe unha peza de acabado de cidade baseada na posta en valor e recuperación dunha antiga instalación fabril de interese patrimonial. A súa recuperación sitúase na liña das actuacións xa realizadas no contorno do río Sarela. Estudiarase a nova implantación volumétrica de xeito que se contempla a súa integración na paisaxe forestal do Monte de Vite.

O Plan de Sectorización elaborará un catálogo complementario dos edificios e conxuntos de interese arquitectónico, etnográfico, cultural e ambiental existentes, propoñendo as medidas e ordenanzas de integración estética das novas edificacións.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

4. O SUND-4 Rebordaos, ocupa unha franxa de solo entre a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo e o solo rústico especialmente protexido que envolve o rego de Vilares. Queda fóra do ámbito a formación urbana de bordo da estrada, se ben unha parte da área completará a súa fachada. O obxectivo da actuación é acolle-lo crecemento para usos residenciais nunha zona inmediata ó Polígono do Tambre e as súas ampliacións.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

Os Plans de Sectorización preverán a cesión do solo urbano para o treito da vía do sistema xeral A Peregrina-Polígono Industrial, incluído no ámbito.

A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do Colector Rebordaos-O Meixonfrío.

5. O SUND-5 A Naveira-Meixonfrío, sitúase ó norte do Cruceiro da Coruña e Meixonfrío, con fronte á estrada Meixonfrío-Son de Abaixo. Ten por finalidade resolve-la descontinuidade entre delimitacións de formacións urbanas de carácter lineal, e tipoloxía unifamiliar, e incorpora a vivenda dispersa existente no proceso de urbanización.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado dentro do ámbito do sector.

A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do colector A Naveira-Meixonfrío e de parte do Anel A Pulleira-Salgueiriños.

6. O ámbito do SUND-6, As Peladas-Meixonfrío, sitúase ó norte do Cruceiro da Coruña, ocupando un baleiro entre formacións urbanas lineais delimitadas. O seu obxectivo é dar continuidade á trama urbana iniciada pola actuación do SUNP-2.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación integral do Rego do Corvo, localizando parte das reservas de zona verde vinculadas á servidume do Dominio Público Hidráulico.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do Colector A Naveira-Meixonfrío e de parte do Anel A Pulleira-Salgueiriños.

7. O SUND-7, Vidán Vello, constitúe unha peza de acabado en contacto co solo urbano de Vidán Vello, ocupando unha plataforma baleira de edificación sobre a estrada de Noia.

Establécese unha tipoloxía de vivenda unifamiliar adaptada ás especiais condicións topográficas do ámbito. A ordenación debe dar continuidade ó viario trazado no solo urbano non consolidado co que linda (P-33) e deseña-la nova fachada fronte á estrada de Noia, moi visible pola súa posición sobre un zócolo.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

8. O SUND-8, Monte Vidán, constitúe unha peza de acabado entre Vidán e A Barcia, na que a ordenación está condicionada polas especiais condicións topográficas do ámbito. Detectáronse grupos de arboredo de interese, polo que as cesións correspondentes ó sistema de espacios libres os absorberán procurando que permanezan libres de edificación.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

O Plan de Sectorización reordenará a vía de contacto coa estrada de Noia e garantirá a creación de dous carrís de saída desde a glorieta de Vidán.

9. A delimitación do SUND-9, Laraño, abrangue unha peza entre núcleos tradicionais que o Plan incorpora á trama urbana: Paredes, Reibó e Laraniño, insertos nunha malla de concentración parcelaria transformada en soporte para a vivenda unifamiliar. O obxectivo deste urbanizable é conte-lo proceso de edificación unifamiliar en parcela de gran tamaño e introducir unha base de urbanización completa, aportando equipamentos e variedade de usos e tipoloxías edificatorias.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

10. SUND-10, Río de Roxos. Esta área urbanizable ocupa unha franxa paralela ó río Roxos e Quintáns de Villestro. Se ben non está en contacto coas súas ribeiras, a proximidade imprímelle condicionantes particulares, ó igual que o feito de ser contiguo ó Camiño de Santiago a Fisterra.

A ordenación deberá concentra-los aproveitamentos edificatorios nas zonas de contacto con Roxos e Quintáns, liberando de e ocupación o bordo que linda coa protección vinculada ó río, e situando preferentemente nel as dotacións de zona verde e equipamentos extensivos. Igualmente a implantación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes, co obxecto de preserva-la súa conformación paisaxística. O contorno do Camiño de Santiago, na súa marxe dereita en sentido da marcha, ficará libre de edificación que imposibilite a contemplación do Val. Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial establécese a preservación do petroglifo da Barrosa situado no ámbito, de acordo coas normas de protección arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto, a área de protección integral incorporarase ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos e a área de respecto estará ó previsto no art. 176 desta normativa.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

11. O SUND-11, Portela-Vilastrexe, constitúe unha peza de urbanizable de uso residencial en baixa densidade ó abeiro de dos núcleos de orixe rural incorporados agora á trama urbana en continuidade co ámbito de Roxos, xa consolidado.

A súa delimitación permite reordena-la oferta de vivenda unifamiliar nos bordos interiores do corredor de Noia, próximos ó límite municipal de Ames.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do asentamento tradicional da Portela; polo que a actuación deberá resolve-la integración dos tecidos preexistentes impedindo a formación de pantallas de edificación nas súas proximidades, co gallo de preserva-la súa conformación paisaxística (situación de presencia dominante do núcleo tradicional sobre os seus eidos). Así mesmo, favorecerá o mantemento dos tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, etc., sen propicia-la súa ruptura.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

12. O ámbito do SUND-13, Roxos-Silvouta, é unha peza vinculada ó corredor de Noia e a traza do Cinturón Orbital, treito Pardiñas-Roxos. Está limitado ó sur polo leito do río Sar, recoñecéndose neste treito o seu valor ambiental en continuidade desde Brandía.

A ordenación será compatible co asentamento existente de Silvouta, incorporado á trama urbana desde a súa composición rural, e recollido como conxunto de interese no Catálogo.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a localización de parte do sistema de espacios públicos no contorno do corredor ambiental, para a preservación da Regueira de Silvouta.

Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

A efectos das súas determinacións, os Plans de Sectorización preverán a execución do treito da vía de sistema xeral conexión Roxos-Silvouta planteada como desdobramento polo sur da estrada de Noia, entre Roxos e Munín por Silvouta, reforzando así a viabilidade neste treito do Corredor.

Establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Roxos-Silvouta e do Anel Roxos-Silvouta.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

13. O ámbito do SUND-14, Lamas, e unha área ben relacionada co sistema de comunicacións e en contacto co sistema ambiental do Sar e a Depuradora da Silvouta, polo que se configura como unha peza vinculada ó corredor de Noia e ó leito do Sar, dun gran valor ambiental, destacado no Plan polo conxunto de actuacións cara a súa posta en valor.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe en relación coa altura máxima das edificacións e á fin de evita-la formación de pantallas de edificación que imposibiliten a contemplación do Río Sar desde a estrada C-543 no sector oriental da actuación.

Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

A efectos das súas determinacións os Plans de Sectorización preverán a execución do treito da vía de sistema xeral conexión Munín-Lamas.

Establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Roxos-Silvouta e do Anel Roxos-Silvouta.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

14. A área de expansión SUND-15, Milladoiro, apóiase nas condicións de accesibilidade á trama urbana densa de Milladoiro, na que se aglutinan usos residenciais e terciarios. A ordenación deberá adaptarse ás condicionantes topográficas, á vez que debe propicia-la continuidade de usos respecto ás actuacións executadas ou en execución no termo municipal de Ames, en particular zonas libres e de equipamentos.

A efectos da súa integración ambiental e paisaxística, a implantación deberá resolve-lo contacto cos tecidos preexistentes, impedindo a formación de pantallas nas súas proximidades. Así mesmo, favorecerá o mantemento dos tecidos rurais de bordo, sen propicia-la súa ruptura. Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial establécese a preservación da mámoa do Porto situada no ámbito, de acordo coas normas de protección arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto a área de protección integral incorporarase ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos e a área de respecto estará ó previsto no art. 176.7 desta Normativa.

O novo ámbito, de tipoloxía e usos mixtos residencial e terciarios, aportará calidade e nivel de estándares a toda a trama urbana de ambos municipios.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

15. O SUND-16, Outeiro, está delimitado polo núcleo de Outeiro -incorporado á trama urbana- a Autoestrada AP-9 e as instalacións do Colexio Peleteiro. Plantéase como unha peza destinada a completa-la urbanización do lado sur da autoestrada, fronte ó SUND-17, ofrecendo fachadas novas tanto á propia AP-9 como a estrada C-541 Santiago-A Estrada.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

16. O SUND-17, As Condomiñas-Lamas de Abade está situado entre Combarro e Lamas de Abade. Trátase duna área ben comunicada, xa que conecta coas estradas C-525 e C-541, ocupando unha franxa baleira entre o ferrocarril e a Autoestrada AP-9 e que resulta moi visible desde esta.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizados no parque recreativo San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

17. O SUND-18, Picaños, pretende o acabado da urbanización entre as franxas urbanas xurdidas ó longo das estradas de Santas Mariñas e de Angrois, formalizando unha área de crecemento ordenado dende a cornixa que forma o agregado urbano de Cruceiro de Sar.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no Parque Recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

18. O ámbito do SUND-19, O Combarro, está delimitado pola traza do ferrocarril e a trama urbana de O Combarro, dando fronte ó ámbito do SUNP-14 Tras Paxonal. O seu obxectivo urbanístico consiste en organizar un crecemento de xeito formalizado, redotando a zona.

Como criterio de ordenación, defínese a formalización dun espacio público central na nova expansión, do que carece a zona na actualidade, moi dependente dos eixes viarios. Plantéase igualmente a continuidade viaria co rueiro de Combarro, asumindo os cambios de sección necesarios á escala do núcleo e aportando espacios de aparcamento previos.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe do asentamento tradicional de Combarro localizando parte da zona verde e dotacións ó seu carón, co obxecto de producir unha transición máis doada, e o mantemento dos viarios peonís de bordo preexistentes.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

19. O SUND-20, Bornais, trátase dunha área vinculada ós núcleos de orixe rural Bornais e Piñeiro, incorporados á trama urbana polo Plan Xeral.

Plantéase como un ámbito de uso residencial de baixa densidade aproveitando como soporte o viario existente, que chega á estrada de Ourense e á conexión N-525/Cidade da Cultura/AP-9.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécense a incorporación á ordenación do Reguiño e da valgada do Sar, mediante a localización de parte da zona verde vinculada a eles, así como a preservación do asentamento de Bornais, debendo resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, co gallo de preserva-la súa conformación paisaxística (situación e presencia dominante do núcleo tradicional sobre os seus eidos). Así mesmo, favorecerá o mantemento dos tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, etc., sen propicia-la súa ruptura.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

20. Os SUND-21, A Devesa-Aríns I, e SUND-22, A Devesa-Aríns II, constitúen dúas pezas vinculadas a entidades agora integradas no ámbito do solo urbano: A Devesa e Igrexario de Aríns. Confórmanse como ámbitos de uso residencial de baixa densidade que aproveitan como soporte o sistema viario de concentración parcelaria. No SUND-21 establécese, como medida de integración ambiental e paisaxística, a formalización dunha zona libre na parte máis elevada da ladeira do outeiro, a modo de mirador. No SUND-22 establécese, como medidas de integración ambiental e paisaxística, a preservación da paisaxe tradicional do Igrexario de Aríns, onde a actuación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, especialmente no contorno da finca rectoral, preservando a percepción do conxunto parroquial agora existente. Así mesmo manterá os tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, muros, ringleiras de arboredo, etc., sen propicia-la súa destrucción.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

21. O ámbito SUND-23, San Marcos Oeste, sitúase sobre o Nó Norte da Autoestrada AP-9, nunha área volcada sobre a Estrada de Lugo. Esta boa accesibilidade vai paralela á súa visión como fachada desde as dúas vías.

Nesta área de uso global residencial establécese unha tolerancia de uso hoteleiro que non superará o 30% da superficie construída, e que se localizará preferentemente en contacto coa N-547 e nas súas aliñacións.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

22. O ámbito do SUND-24, San Marcos Norte, ocupa unha franxa de solo entre a estrada N-547, e os solos urbanizables industriais-terciarios vinculados á Autovía de Lavacolla.

O obxectivo da actuación é o acabado desta estructura lineal de fachada sobre a estrada N-547 cun uso global residencial, así como a redotación da zona.

Nesta área establécese unha tolerancia de uso hoteleiro que non superará o 30% da superficie construída, e que se localizará preferentemente en contacto coa N-547 e nas súas aliñacións. As dotacións urbanísticas situaranse en relación co equipamento existente, o Instituto Galego de Información.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

23. O ámbito do SUND-25, Bando, constitúe unha bolsa de solo destinada a uso terciario.

Ocupa unha área no contorno da variante de Aradas, que en parte se inclúe no ámbito, e do Centro da Terceira Idade de Bando, delimitada pola Autovía de Lavacolla no seu borde norte e polos urbanizables de uso residencial previstos sobre a estrada N-547 polo sur.

A ordenación está condicionada pola lectura de fachada desde a Autovía e desde a estrada N-547, onde se disporá unha parcelación de carácter lineal e fragmentada. Parte das cesións de zonas verdes e espacios libres localizaranse colindantes ó equipamento asistencial.

Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: N-525-Autovía de Lavacolla, incluído no ámbito.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Monte Medorra-Sar e de parte da Arteria de Bando.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción

de 5 m² por cada 100 m² de uso terciario, localizado dentro do ámbito do sector.

24. O SUND-26, San Marcos-Monte do Gozo, sitúase ó sur do núcleo de San Marcos, entre as instalacións do Monte do Gozo e o solo urbanizable industrial SUND-27.

Delimítase como unha área de solo residencial de baixa densidade, ordenada en torno a unha vía central paralela ó Camiño de Santiago, e que continúa no eixe principal do Monte do Gozo.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe do contorno do Camiño de Santiago regulado polo seu Plan Especial (PE-3) en tramitación.

Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

En consecuencia os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando coa execución ó seu cargo.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Eixe San Lázaro-Monte do gozo-Bando coa execución ó seu cargo.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte da Arteria Oeste-Corredor de Lugo.

25. O ámbito do SUND-27, Monte Medorra II-Bando delimítase entre as instalacións das televisións TVE e TVG, a trama urbana de San Marcos, e o SUND-39.

As instalacións de producción das televisións Autonómica e Nacional en San Marcos, condicionan a localización desta área destinada á especialización tecnolóxica.

Está área comunícase co conxunto da área de actividade da Cidade e coa rede viaria rexional mediante a vía de conexión entre a N-550/AP-9/Autovía de Lavacolla/N-547, previstas no Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a necesaria preservación da paisaxe do contorno da traza do Camiño de Santiago, que atravesa o ámbito, segundo o disposto no Plan Especial PE-3 en tramitación, e a protección da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito, formalizando unha zona verde no perímetro do ámbito en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

Delimítase o sistema xeral incluído no ámbito do Parque Urbano PU-21, con 5.955 m² de solo. Ademais resolverase a conexión viaria co Campo de Bando, SUND-39, prevista en planos de ordenación.

Os Plans de Sectorización que desenvolvan o ámbito haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela, no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co establecido na Normativa de dito Plan Sectorial as reservas viarias establecidas neste Plan Xeral, reduciranse e axustaranse atendendo ó pormenor de trazado que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial da Rede Viaria para os Proxectos de Trazado. Resolve no interior do ámbito parte do eixe de sistema xeral San Lázaro-Monte do Gozo-Bando.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: N-525-Autovía de Lavacolla e Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando, coa execución ó seu cargo.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de executar parte do Depósito de Bando e parte da Arteria de Bando.

26. Na marxe sur da Autovía a Lavacolla localízase outra zona de uso terciario, SUND-28 A Granxa Norte, colindante ó equipamento asistencial existente, e a área terciaria SUND-25, que acadan a estrada N-634 mediante a permeabilidade viaria de varias áreas de expansión residencial.

A ordenación deste ámbito está fortemente condicionada pola topografía. Neste sentido a edificación localizarase preferentemente na parte alta do ámbito, en relación coa plataforma sobre a que se sitúa o Centro da Terceira Idade. A ordenación do SUND-28 poderá contemplar usos terciarios, de servicios, de investigación e docentes, industriais vencellados á investigación e desenvolvemento e tecnoloxía, en dotacións públicas ou privadas que polas súas propias características precisan gran consumo de solo.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito establecendo unha zona verde no perímetro en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

Os Plans de Sectorización do SUND-25 Bando, preverán solo para novas dotacións de sistema xeral na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso terciario, localizado dentro do sector.

Os Plans de Sectorización do SUND-28 A Granxa Norte, preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamento público na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso terciario localizado dentro do sector.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do colector Monte Medorra-Sar e de parte da Arteria de Bando.

27. O SUND-29 Monte Medorra Norte é unha área destinada a uso industrial. Conforma unha bolsa de solo en triángulo entre a Autoestrada AP-9, a Autovía a Lavacolla e a vía de conexión entre a AP-9 e a Autovía de Lavacolla, que devén do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela. Desde o punto de vista topográfico as pendentes son homoxéneas, aínda así a zona máis axeitada para localiza-la edificación é a parte baixa, á beira da Autoestrada AP-9.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a protección da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito establecendo unha zona verde no perímetro en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

Os Plans de Sectorización que desenvolvan o ámbito, haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela, no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na Normativa de dito Plan Sectorial as reservas viarias establecidas neste Plan Xeral, reduciranse e axustaranse atendendo ó

pormenor de trazado que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial da Rede Viaria para os Proxectos de Trazado.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: Vrins-N-550, incluído no ámbito.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Anel Norte e de parte do Colector Monte Medorra-Sar.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso terciario localizado dentro do ámbito do sector.

28. O SUND-30 Polígono do Tambre Norte é unha peza de gran tamaño destinada á ampliación do solo industrial do Polígono do Tambre e limitada polo Cinturón Orbital.

A súa accesibilidade está garantida polo Cinturón Orbital Vrins-N550 que a comunica coa estrada N550 e coa estrada Meixonfrío-Son de Abaixo. Ambos polígonos quedan relacionados co SUND-40, Parque Empresarial de Santiago de Compostela, mediante a conexión entre a N-550 e a AP-9.

Delimítase o sistema xeral incluído no ámbito SU-3 ampliación de MercaGalicia, con 76.500 m² de solo.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do sistema natural de drenaxe, de tal xeito que se localizarán parte do sistema de espacios libres na zona de servidume do Dominio Público Hidráulico; igualmente procurarase a preservación da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito establecendo unha zona verde no perímetro en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

Os Plans de Sectorización que desenvolvan o ámbito, haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela, no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co establecido na Normativa de dito Plan Sectorial as reservas viarias establecidas neste Plan Xeral reduciranse e axustaranse atendendo ó pormenor de trazado que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial da Rede Viaria para os Proxectos de Trazado.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: Vrins-N-550 incluído no ámbito.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución do Colector do Polígono Tambre Norte, de Impulsión do Polígono Tambre Norte, do Bombeo do Polígono Tambre Norte e de parte do Anel Norte.

29. A área SUND-31, A Esquipa-Lavacolla, constitúe unha peza de remate do corredor de Lugo con dúas zonas diferenciadas:

A zona de contacto cos núcleos tradicionais de Lavacolla e a Esquipa, que se ordenará unicamente con edificación residencial, coidando as conexións viarias e peonís dos núcleos, e cunha altura máxima de dúas plantas, incluída a baixa.

A zona de fachada da estrada N-547, que admite o uso hoteleiro polo que puntualmente poderá acadarse unha altura de tres plantas incluída a baixa.

Establécese como uso global o residencial de baixa densidade con tolerancia de uso hoteleiro, que non superará o 30% da superficie construída. En total, o uso terciario non superará o 50% da superficie construída.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial e terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade do Colector Lavacolla-Esquipa, e parte da Arteria Leste-Corredor de Lugo.

30. As áreas SUND-32 e SUND-33, Lavacolla e Nó Autovía Lavacolla, delimítanse co obxecto aumenta-la oferta de solo empresarial complementario ó definido dentro do ámbito do Plan Director do Aeroporto de Lavacolla.

O SUND-32 sitúase en contacto coa Autovía de Lavacolla en todo o seu bordo norte, polo que deberá coida-la súa fachada cara a ela. A efectos de integración ambiental e protección acústica establecerase unha banda arborizada contigua á Autovía. O SUND-33 plantéase como un complemento ó Parque Empresarial delimitado no Plan Xeral do Concello de O Pino, rematando a área que se desenvolve nese Termo Municipal.

En ámbolos dous casos, resolveranse os problemas de acceso e integración ambiental, dada a proximidade da traza do Camiño Francés a Santiago ordenado polo Plan Especial PE-3 en tramitación, e do núcleo de San Paio incluído no catálogo do presente Plan Xeral.

A efectos das determinacións para o SUND-32, establécese a execución do Colector Área Loxística A Lavacolla I, da Arteria Leste-A Lavacolla e de parte da Arteria Leste-Corredor de Lugo, así como de parte do novo Depósito de Bando.

No SUND-33, nos ámbitos afectados pola pegada sonora do Aeroporto de Lavacolla non se consideran compatibles os usos residenciais nin os dotacionais educativos nin sanitarios. A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do Colector Aeroporto-A Lavacolla, de parte do novo Depósito de Bando e de parte da Arteria Leste-Corredor de Lugo e Arteria Leste-Aeroporto.

31. O SUND-34, O Valado, constitúe unha peza de expansión da formación urbana lineal Barciela-Sigüeiro ó longo da N-550, co obxectivo de producir unha trama urbana maclada.

Redotará a zona periurbana aportando un espacio dotacional central, preferentemente asociado ó equipamento deportivo existente. A ordenación rematará a liña de traseiras das edificacións que forman o fronte da estrada.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécense a preservación da paisaxe do asentamento tradicional, de tal xeito que a actuación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, especialmente no contorno da edificación tradicional catalogada, respectando a percepción agora existente. Así mesmo, conservará os tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, muros, ringleiras de arboredo, etc., sen propicia-la súa destrucción.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

32. A área do SUND-35 A Barciela, contribúe a remata-la formación urbana de Barciela-Sigüeiro, definido o seu límite ó sur sobre o Rego do Torno. Este contacto co solo rústico especialmente protexido realizarase mediante a formalización dun parque fluvial lineal. A ordenación, articulándose nunha vía paralela á estrada N-550, rematará a liña de traseiras das

edificacións que forman o fronte desta estrada. O seu uso característico é residencial de baixa densidade.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado dentro do ámbito do sector, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

33. A delimitación da área SUND-37, Agualada, ten por obxecto o remate do solo urbano delimitado colaborando ó reequipamento da zona. A situación das reservas de zonas verdes e equipamentos será tal que permita cumpri-la función apuntada. A ordenación procurará tamén a continuidade dos viarios iniciados e sen saída. O seu uso característico é residencial de baixa densidade.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística establécese a integración do Rego da Barcia nunha zona verde, e a preservación da paisaxe da Ermida de Nosa Señora do Pazo e do núcleo tradicional de Agualada coa delimitación dunha área pertencente o sistema xeral de espacios libres ZV-6 con 8.620 m² de solo.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Agualada-A Sionlla.

34. A delimitación da área SUND-38, Marrozos, ten por obxecto o remate do solo urbano delimitado no núcleo de Veiga a carón da estrada de Ourense, coa fin de reconduci-lo fenómeno da ocupación pola edificación dispersa no solo rústico. A redotación da área completa a súa función.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

35. O SUND-39, Campo de Bando, ocupa a superficie do antigo campo de tiro de Bando coa fin da substitución das desafectadas instalacións militares e a recuperación da área para novos usos. Establécese un uso característico de equipamento deportivo extensivo e anexos. Cun carácter complementario autorízanse usos hoteleiros, hosteleiros, de ocio, recreativos, comerciais e residencial coa tipoloxía de vivenda unifamiliar illada.

Como medida de integración ambiental, paisaxística e patrimonial, establécese o respecto e integración visual do Camiño de Santiago e a preservación das fontes do río Sionlla ó norte do ámbito.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres públicos na proporción mínima de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizados no parque recreativo de San Lázaro, PR-4 e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción mínima de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizados dentro do sector. O Plan de Sectorización preverá solo para a localización do novo depósito de auga de Bando, pertencente ó Sistema Xeral de Servicios Técnicos de Infraestructuras coa posición e superficie sinalada en planos de ordenación.

36. SUND-40, Parque Empresarial de Santiago de Compostela, é unha actuación incluída no Plan Sectorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, aprobado definitivamente o 27.05.04, completando as propostas previstas no Plan de Reactivación de Galicia 2003-2006 nas grandes áreas urbanas.

Para os efectos do Plan Sectorial de Áreas Empresariais tipifícase como Gran Parque Subrexional central especializado da Área Funcional de Santiago de Compostela. A súa superficie bruta é de 134 Ha.

O ámbito no que se localiza ocupa o espacio vacante entre os desenvolvementos industriais e empresariais situados ó norte da cidade sobre a N-550 á Coruña, a Autoestrada AP-9 e a traza do FF.CC. do Eixo Atlántico, formando parte da grande Área de Actividades da Cidade, vinculada ás novas accesibilidades proxectadas tanto no Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela como na mellora de redes ferroviarias.

Para o desenvolvemento do Proxecto Sectorial correspondente establécense as seguintes determinacións, segundo o previsto no Plan Sectorial de Áreas Empresariais:

- Desenvolverase mediante un Proxecto Sectorial segundo o Decreto 80/2000 do 23 de marzo, que desenvolve a Lei 10/95 de Ordenación do Territorio de Galicia.

Para os efectos de xestión, disciplina urbanística e de intervención na edificación e no uso do solo, a Normativa do Proxecto Sectorial terá a condición propia da Normativa Urbanística do Planeamento de Desenvolvemento, estándose no non previsto ó establecido na Normativa do presente Plan Xeral.

A edificabilidade máxima é de 0,60 m²/m². A ocupación estará comprendida entre o 50% de mínimo e os 2/3 de máximo.

- No que atinxe ós usos defínense como permitidos os seguintes sen prexuízo da súa modulación no Proxecto Sectorial:

. Industrial e almacenaxe. Comprende aquelas actividades de transformación, elaboración e reparación, así como as de almacenaxe e distribución de productos de calquera clase. Inclúense neste uso as actividades de investigación aplicada comprendendo laboratorios, centros informáticos, etc., así como as actividades de servicios ás empresas.

. Garaxe-aparcamento e servicios do automóbil. Corresponde á garda e estacionamento de vehículos así como ó seu mantemento e reparación. Inclúe as estacións de servicio.

. Oficinas. Comprende ás actividades administrativas, burocráticas, de xestión ou servicios, podendo abarcar actividades propias en edificios exclusivos ou ben actividades complementarias doutros usos.

. Comercial. Comprende os locais abertos ó público destinados á venda ou prestación de servicios; podendo abarcar actividades implantadas e edificios exclusivos ou complementarias doutros usos.

. Equipamento, ocio e recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre, así como as dotacións propias do desenvolvemento do solo urbanizable (deportivo, social e cultural) ou compatibles coas determinacións previstas (docente, asistencial-sanitario, sociocultural, público-administrativo).

. Hoteleiro. Corresponde ó servicio ó público de aloxamento temporal.

. Servicios públicos. Corresponde tanto ás instalacións de carácter específico (enerxía, comunicacións, matadoiro) como aquelas actividades de servicios desenvolvidas por organismos públicos.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística establécense: a preservación do río Sionlla e o Humidal da Carballa; a protección do sistema natural de drenaxe co establecemento de espacios libres públicos ou privados na zona de servidume

do Dominio Público Hidráulico, a protección da paisaxe rural, da calidade do aire a acústica establecendo unha zona verde no perímetro do ámbito en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada nunha franxa de 15 m de longo como mínimo.

O Proxecto Sectorial que desenvolva o ámbito deberá de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na Normativa de dito Plan Sectorial as reservas viarias establecidas reduciranse e axustaranse atendendo ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

- O Proxecto Sectorial executara ó seu cargo o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: N-550-Autovía Lavacolla desde a conexión da N-550 ata o límite do ámbito, que devén do Plan Sectorial da Rede Viaria, no seu treito inicial entre a N-550 e a AP-9.

Impútase ó sector a cesión de solo necesaria para o sistema xeral de transportes da Estación de Mercadorías de FFCC, sistema xeral incluído do que xestiona o solo nas condicións establecidas no Plan Sectorial.

- Establécese a execución das seguintes actuacións nas redes de saneamento e abastecemento: a execución do colector Amio Norte, a execución de parte do Anel Norte, e de parte do Anel Mallou-Amio.

37. O ámbito do SUND-41, Benéfica de Conxo, sitúase nas inmediacións do Hospital de Conxo, en contacto coa trama urbana do núcleo do mesmo nome. Entre os seus condicionantes, destacan as fortes pendentes do ámbito cara ó leito do Sar, e as plataformas realizadas para localiza-las instalacións agora existentes. Producirase un estudio de integración ambiental e paisaxística en aras á posta en valor das Ribeiras do Sar.

38. O ámbito do SUND-42, Paredes de Laraño, abrangue unha peza entre núcleos tradicionais que se incorporan á trama urbana: Paredes e Casal. O obxectivo desde urbanizable é común co SUND-9: conter o proceso de edificación unifamiliar en parcela de gran tamaño e introducir unha base de urbanización cualificada.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres na proporción de 20 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial localizado no Parque Recreativo de San Lázaro PR-4 e solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamento público na proporción de 5 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

39. O ámbito do SUND-43, Piñeiro, Eixo, Marrozos, trátase dunha área vinculada ó núcleo de orixe de Piñeiro, incorporado á trama urbana polo Plan Xeral. En aras a súa integración ambiental e respecto patrimonial, parte das zonas libres situaranse a carón do Camiño Real en prolongación do previsto polo Plan Xeral nesa zona.

Os plans de sectorización preverán solos para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

40. O ámbito do SUND-44, A Sionlla, delimítase na peza restante do SUNP-37, non incluída no Plan de Sectorización do SUNP-37.3.

Os plans de sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres na proporción de 20 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m² por cada 100 m² de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

41. O ámbito do SUND-45, Albeanas, abrangue un asentamento xurdido á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002 en virtude da Disposición Transitoria Décimo Terceira.

O fin do desenvolvemento deste urbanizable é dotar de servicios e dun axeitado nivel de urbanización a este ámbito actualmente fóra da malla urbana.

Non se prevén cesións obrigatorias para dotacións públicas nin para vivendas suxeitas a ningún réxime de protección, se ben o Plan de Sectorización poderá introduci-la previsión das infraestructuras e/ou equipamentos cunha implantación que resulte necesaria logo da análise de detalle da ordenación resultante.

Sección 3ª. Normas urbanísticas para o desenvolvemento de plans especiais

Art. 84. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais

1. Ordenarase pormenorizadamente mediante Plans Especiais de infraestructuras e dotacións os seguintes ámbitos definidos en planos de ordenación:

PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zonas de acceso e núcleos de contorno.

PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar.

PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar.

PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial río Sar no treito Conxo-A Rocha.

PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial do río Sar no treito entre Vidán e A Silvouta.

PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Saneamento do río Sarela. Treito Romaño-A Peregrina.

PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha.

PE-8R Plan Especial da Área Deportiva Universitaria de Poza de Bar.

PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso.

PE-10R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras e Servicios Ferroviarios e Centro Terciario na Estación Intermodal de Ferrocarril.

PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián.

PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego.

PE-14R. Plan especial de integracion de infraestructura ferroviaria.

2. O sistema xeral aeroportuario desenvolverase mediante un Plan Especial ou instrumento equivalente que debería ser coherente co disposto no Plan Director e deberá incluír entre as súas determinacións ás obras, actuacións e servicios, que de

acordo coa normativa sectorial e a planificación aeroportuaria sexan necesarias para garantir unha eficiente xestión e explotación do aeroporto, o seu desenvolvemento e a súa conexión cos sistemas xerais de transporte terrestre.

3. Así mesmo resolverase mediante Plan Especial de Reforma Interior para a ordenación pormenorizada das seguintes áreas:

PERI-1R. Plan Especial de Reforma Interior en Outeiro.

PERI-2R. Plan Especial de Reforma Interior en Nogueira.

PERI-3R. Plan Especial de Reforma Interior en San Marcos.

PERI-4R. Plan Especial de Reforma Interior en Marantes.

PERI-5R. Plan Especial de Reforma Interior da Almáciga.

Cando se dean as circunstancias previstas no art. 86 desta Normativa haberán de redactarse os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural procedentes.

3. Poderán desenvolverse Plans Especiais para a ordenación tanto de instalacións infraestructurais nos termos previstos polos arts. 9 e 10 desta Normativa como de dotacións que deban localizarse no solo rústico, e todo isto de acordo cos arts. 68 e 71 LOUG. En particular desenvolveranse obrigatoriamente os Plans Especiais de Abastecemento, Saneamento, Rede Viaria e as restantes infraestructuras de comunicación.

Igualmente prevese o desenvolvemento, mediante Plans Especiais, da recuperación de espacios para uso público no Ensanche, que inclúa os espacios interiores dos cuarteirón na medida en que, con independencia da súa titularidade, poidan incorporarse ó uso público como espacios libres, co alcance previsto na vixente lexislación.

4. O Sistema Xeral Aeroporto de Santiago segundo o establecido no Plan Director aprobado definitivamente por O.M. 5-9-2001 desenvolverase mediante un Plan Especial de ámbito supramunicipal co obxectivo fundamental de mellora-la capacidade operativa e a súa fluidez, cara o crecemento esperado.

5. En desenvolvemento dos obxectivos de protección, conservación e valoración de elementos naturais, paisaxísticos, ou elementos urbanos ou rurais obxecto de catalogación polo Plan Xeral, poderán redactarse Plans Especiais na forma prevista nos artigos 68 e 69 LOUG e demais disposicións aplicables.

Art. 85. Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

Nos termos definidos polo art. 72 LOUG, o Concello ou o Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderán formar Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, desenvolvendo a normativa do presente documento.

Ámbito

Abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos contiguos clasificados como solo rústico que a tal efecto delimite, agás cando se trate de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa; neste caso estarase ó disposto no artigo 72.2 LOUG.

Obxectivos

Os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural terán os obxectivos seguintes:

- Protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por ela e dos núcleos rurais.

- Para cada núcleo rural o Plan Especial terá os obxectivos seguintes:

. Pormenoriza-la súa ordenación urbanística.

. Asegura-la creación de dotacións urbanísticas e equipamentos en proporción adecuada ás necesidades colectivas e ás características da poboación do núcleo.

. Completa-la implantación das redes de servicios urbanísticos, que cando menos se referirán ó abastecemento de auga, rede de sumidoiros, tratamento de augas residuais, rede eléctrica e iluminación pública.

. Garanti-la funcionalidade da rede viaria do conxunto do núcleo, concretando a definición xeométrica do seu trazado en planta, a ordenación das seccións transversais e a pavimentación e tratamento superficial da rede, atendendo á regulación do tráfico rodado e peonil e dos espacios de aparcamento.

. Determinar, de se-lo caso, as áreas de actuación integral das previstas no art. 72.3.h) LOUG que fose conveniente establecer.

. Mellora-las características ambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística e arquitectónica.

Contido e determinacións

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 72. LOUG.

Usos e intensidades

Os usos e actividades autorizados polos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural serán os establecidos nas ordenanzas destas Normas Urbanísticas que lle sexan de aplicación segundo a cualificación establecida en planos de ordenación.

As intensidades máximas permitidas sobre cada clase de solo serán as que resultan da aplicación, segundo a cualificación establecida nos planos de ordenación, das ordenanzas das presentes Normas. Estas intensidades operarán como teito absoluto que poderá ser reasignado polo Plan Especial.

Para as actuacións de carácter integral que se poidan prever establécese unha densidade máxima de 10 viv/Ha en tipoloxía de vivenda unifamiliar, cunha edificabilidade máxima de 0,25 m^2/m^2 do uso característico vivenda unifamiliar.

Sistema de comunicacións nos núcleos rurais

O sistema básico de comunicacións do núcleo será o actualmente existente, sen prexuízo das propostas de ampliación, completamento ou desconxestionamento que o Plan Especial poida incorporar dentro da súa finalidade, e das concrecións e desenvolvementos definidos como obxectivos específicos neste artigo, así como do xurdido nas áreas de actuación integral.

Equipamentos e dotacións

As reservas para dotacións estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en extensión inferior a 20 m^2 de solo cada 100 m^2 construídos de uso residencial, aplicados sobre a superficie construída que resulte do Plan Especial. A tal efecto terase en consideración a efectiva afección de terreos e parcelas polas edificacións xa existentes no momento da súa redacción.

O Plan Especial propoñerá o uso concreto das reservas que virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia tendo en conta a propia dotación prevista para outros núcleos, baixo o criterio de distribución das diferentes clases de dotacións entre

os distintos núcleos da parroquia para acadar superficies de entidade suficiente para a finalidade á que se destinen.

Servicios urbanísticos nos Núcleos Rurais incluídos no ámbito do Plan Especial.

O Plan Especial determinará o completamento do trazado e as características de, polo menos, as seguintes redes de servicio:

- Rede de abastecemento de auga.
- Rede de sumidoiros.
- Rede de enerxía eléctrica.
- Rede de iluminación pública.

Así mesmo o Plan determinará as características das obras de pavimentación e acondicionamento das redes viarias rodada e peonil.

Art. 86. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

1. Para establece-la necesidade de formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan, coas situacións umbral que se indican:

a) Número de habitante no núcleo maior de 150, ou número de vivendas en núcleo maior de 50.

b) Densidade de vivendas no núcleo maior de 6 viv/Ha.

c) Número de licencias concedidas e executadas ou en execución de 1/2 do número de vivendas existentes no núcleo á aprobación do Plan indicada no ficheiro de núcleos rurais.

d) Número de parcelas consolidadas con edificación principal, maior ou igual que os 2/3 do número total de parcelas edificables no núcleo.

e) Detección de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, mananciais e pozos de augas subterráneas.

f). Cando se produzan circunstancias sobrevidas que poidan incidir na calidade de vida, como implantación de infraestructuras, dotacións, fomento da rehabilitación, apertura de novos viais, e en xeral a necesidade de adoptar medidas integrais tendentes á mellora dos asentamentos.

Cando calquera dos tres primeiros indicadores alcance as situacións umbral que se indican, será recomendable proceder á formación dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, coas finalidades establecidas no art. 72 LOUG.

A concorrencia dos dous primeiros indicadores por riba da situación umbral, a detección dos problemas sanitarios descritos no quinto indicador ou a superación do número de licencias concedidas segundo o terceiro indicador determinan a necesidade de formación inmediata de ditos plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente. O sexto indicador será apreciado pola Administración competente para a súa formulación.

Art. 87. PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zona de acceso e núcleos de contorno.

1. O Plan Especial desenvólvese no ámbito definido en Planos de Ordenación e comprendendo:

a. A Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns, zonas de acceso a praza e contorno.

b. Os núcleos rurais do Campo de Conxo e Conxo de Abaixo cos seus límites de contacto cos sistemas viarios definidos na ordenación do Plan Xeral.

2. O Plan terá o carácter de Plan de Protección e Rehabilitación no ámbito catalogado correspondente á Zona de Ordenación Especial determinada por OM de 29 de outubro de 1964, que aprobou as "Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de Proyectos de Obras en las zonas de la Ciudad de Santiago afectadas por la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico", e no ámbito catalogado no sector da zona histórico-artística declarada por OM de 30 de abril de 1976 "pola que se amplían as zonas monumentais de Santiago de Compostela".

Os fins e obxectivos da protección serán os definidos no art. 45 e 46 da L.P.C.G. e concordantes da L.P.H.E.

O Plan Especial deberá contemplar no ámbito do S-2 os usos de sanitario-asistencial-universitario-docente-investigación-deportivo, sendo en todo caso este documento o que pormenorice ditos usos en aras da centralidade da peza, do estudio das necesidades e da idoneidade da implantación en función dos valores a protexer, sexan estas de carácter patrimonial e/ou ambiental.

3. Complementariamente o Plan Especial desenvolverá as remodelacións urbanas ó obxecto de integra-los ámbitos e solos vacantes dos núcleos de contorno incorporándoos á ordenación pormenorizada do conxunto, coas determinacións que para os sistemas viarios e equipamentos define o Plan Xeral. A estes efectos tomaranse como parámetros de referencia os seguintes:

. Ocupación máxima de parcela tipo: 50%.

. Altura de edificación: baixo e unha e media planta.

. Usos: vivenda unifamiliar e colectiva.

Art. 88. PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar.

1. No ámbito definido nos Planos de Ordenación, clasificado como solo rústico, desenvolverase o Plan Especial de referencia, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. O Plan terá por obxecto a integración paisaxística das infraestructuras de transporte tanto existentes como en execución, cara á minimización de impactos e ó respecto e posta en valor da canle do río Sar. Establécese como obxectivo prioritario a restauración das alteradas condicións naturais e paisaxísticas deste espacio.

Permitirase a reconstrucción e rehabilitación das edificacións tradicionais existentes, que poderán ser destinadas a vivendas e usos residenciais, actividades turísticas e artesanais ou equipamentos de interese público. A reconstrucción ou rehabilitación deberá respecta-lo volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal, sen prexuízo do establecido no art. 40 e Disposición Transitoria Cuarta da LOUG.

3. Os usos permitidos serán os de actividades de ocio, práctica de deportes organizados, actividades comerciais ambulantes, e as actividades científicas e divulgativas. Como usos autorizables establécense as instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas, e pequenas instalacións para desenvolvemento de actividades de tipo deportivo recreativo. A ocupación de todos estes usos autorizables non poderá supera-la do 5% do ámbito.

Art. 89. PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar.

1. Este Plan Especial desenvólvese no ámbito definido polo río Sar e o seu contorno entre o Multiusos Fontes do Sar ZD-4

e a Ponte Pedriña intersectada pola ordenación da Cidade Histórica PE-1. Terá o alcance previsto e desenvolverase segundo o establecido nos artigos 69 e 71 LOUG.

2. Os obxectivos do Plan Especial serán os de desenvolvelos sistemas xerais PU-19 Parque das Brañas de Sar, ZD-6 Zona Deportiva das Brañas de Sar e EU-10 Parque Universitario de Sar; propor medidas de integración arquitectónica e paisaxística e de mellora ambiental do ámbito de solo urbano en Os Muíños; ordena-lo tratamento das támaras ferroviarias e a accesibilidade ó ámbito da ZD-6; produci-lo acondicionamento, posta en valor e reuso dos elementos característicos do río Sar e o seu contorno, no marco da recuperación e saneamento integral do río.

No parque Urbano PU-19 estarase á regulación de usos prevista na ordenación de sistemas desta Normativa.

Na Zona Deportiva ZD-6, de 58.270 m², regularase a execución de pequenos edificios ó servicio das actividades deportivas (gradas, vestiarios, etc.) e os complementarios de hostelería menor e anexos. Estes edificios non superarán a ocupación do 10% nin a altura máxima dunha planta. En todo caso o Plan Especial estudiará co debido pormenor a integración paisaxística e arquitectónica das pequenas instalacións igual que a integración das plataformas deportivas ó aire libre.

A ordenación da área universitaria, EU-10, de 5.250 m², establecerá as condicións das edificacións con destino ós usos docentes, de investigación, administrativo, sociocultural e de servicios universitarios. Os volumes serán fraccionados en aras a garanti-la súa integración paisaxística e de respecto das visuais desde a Cidade Histórica e cara a ela. Igualmente estudiarase pormenorizadamente a súa integración ambiental, así como a súa relación coa implantación dos Parques da Cidade da Cultura e das Brañas. A disposición volumétrica establecida en planos de ordenación é orientativa, podéndose axustar mediante o Plan Especial. A superficie construída máxima para os usos universitarios non superará os 4.800 m², e a súa altura máxima non poderá supera-las tres plantas nin 9,50 m.

3. Serán obxecto da ordenación a regulación dos usos públicos, a creación de percorridos peonís e de servicio do parque, o acondicionamento da vexetación e a preservación das características ambientais do contorno, con especial atención á preservación das canles públicas, a rexeneración da ripisilva, a conservación das brañas e áreas inundables e en xeral do dominio público hidráulico, de conformidade coa lexislación de augas e de conservación da natureza que sexa de aplicación, e valorarase o conxunto de elementos de interese arquitectónico, etnográfico e natural e dos elementos da paisaxe agraria significativos valos, cómaros, pontellas, pontes e arboredo de interese.

4. O Plan Especial realizará un inventario detallado de elementos a catalogar e propoñerá a súa posta en valor, establecerá trazados peonís de urbanización branda axeitada á fraxilidade do sistema e regulará detalladamente as normas de edificación dando solución ás situacións incompatibles. Igualmente establecerá ordenanzas estéticas e medidas de integración para as edificacións no solo urbano e as previstas nos sistemas xerais.

Art. 90. PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicio-namento do Curso Fluvial do río Sar no treito Conxo-A Rocha.

1. Este Plan Especial desenvolverase no ámbito definido polo río Sar, no treito que discorre entre Conxo e A Rocha, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. Os obxectivos do Plan Especial serán os de produci-lo acondicionamento, posta en valor e reuso dos elementos característicos do río e o seu contorno, no marco do saneamento integral da canle.

3. Serán obxecto da ordenación a regulación dos usos, a creación de percorridos transversais e lonxitudinais, o acondicionamento da vexetación e a preservación das características ambientais do contorno que se concretan en muros, pontes e filas de arboredo de interese.

4. O Plan Especial realizará un inventario detallado de elementos a catalogar e potenciar, propoñerá o acabado e rehabilitación dos mesmos, establecerá trazados peonís de urbanización branda axeitada á fraxilidade do sistema e regulará detalladamente as normas de edificación dando solución ás situacións incompatibles.

Permitirase a reconstrucción e rehabilitación das edificacións tradicionais que poderán ser destinadas a vivendas e usos residenciais, actividades turísticas e artesanais ou equipamentos de interese público. A reconstrucción ou rehabilitación deberá respecta-lo volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal, sen prexuízo do establecido no art. 40 e Disposición Transitoria Cuarta da LOUG.

5. En tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial, os terreos terán a clasificación de solo rústico de protección das augas coas limitacións que dimanan da LOUG.

Art. 91. PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondiciona-mento do Curso Fluvial do río Sar no treito Vidán-A Silvouta.

1. Este Plan Especial desenvólvese no ámbito definido polo río Sar e o seu contorno entre Vidán e A Silvouta, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. Os obxectivos e determinacións para este ámbito serán os mesmos que os definidos para o PE-4R.

Art. 92. PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medio-ambiental e Saneamento do río Sarela no treito O Romaño-A Peregrina.

1. Este Plan Especial desenvólvese no ámbito definido polo río Sarela e o seu contorno entre O Romaño e A Peregrina, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. Os obxectivos e determinacións para este ámbito serán os mesmos que os definidos para o PE-4R.

Art. 93. PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha.

1. No ámbito delimitado nos planos de ordenación correspondente ó Castelo da Rocha e o seu contorno desenvolverase un Plan Especial de Protección e Acondicionamento.

2. O obxectivo deste Plan Especial é a recuperación e posta en valor dos restos arqueolóxicos do Castelo da Rocha e dos elementos territoriais a el asociados, creándose un Parque Arqueolóxico no que se permita a observación, análise e estudio dos citados bens culturais.

3. O programa a desenvolver por este Plan incluirá a organización de accesos, as áreas de recepción e a organización e integración de áreas estanciais. Neste sentido, na área cualificada como dotacional permítese a edificación nunha ocupación igual ó 10% da súa superficie e unha altura máxima de baixo e unha planta, respectando o sistema de muros perimetrais actualmente existentes.

4. En tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial, os terreos terán a clasificación de solo rústico de protección do patrimonio cultural coas limitacións que dimanan da LOUG.

Art. 94. PE-8R. Plan Especial do Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar

1. No ámbito definido nos Planos de Ordenación, clasificado como solo urbanizable, desenvolverase o Plan Especial

de referencia, coas determinacións establecidas no art. 71 da Lei 9/2002.

2. O Plan terá por obxecto o desenvolvemento da área con destino a parque deportivo universitario, respectando as perspectivas visuais desde o Paseo de Ferradura, protexidas na Declaración de Conxunto Histórico da Cidade de Santiago de Compostela, así como as que desde o ámbito se teñen da fachada monumental da Cidade.

A concepción do Parque será tal que garanta a inserción das instalacións e edificacións nunha grande área con alta presencia do tratamento vexetal. Así considérase importante a preservación da plataforma tras as Oblatas como miradoiro destacado, para formar parte dos espacios libres.

3. O Programa a desenvolver por este Plan incluirá o estudio das conexións exteriores, establecendo as propostas de acceso rodado e peonil en función das necesidades dos usos e tecidos históricos de contorno que deberán de ser postos en valor. A tal efecto, prevese o acceso desde a rúa das Oblatas e establécese a obriga de formalizar dúas áreas de recepción situadas en contacto co rueiro de Figueiriñas-Oblatas, e coa rúa Agro das Barreiras. Igualmente garantirase que o viario proposto, remate axeitadamente cos viais urbanos existentes, mellorando a accesibilidade de toda a zona. O Plan Especial executará as conexións exteriores previstas coa rúa da Carballeira de San Lourenzo, e coa rúa Agro das Barreiras. Analizarase a conveniencia de establecer unha conexión exterior ó ámbito coa rúa das Oblatas a través do equipamento AS-27/R-16.

4. O Plan Especial regulará pormenorizadamente as instalacións deportivas e as edificacións complementarias co nivel de pormenor e determinacións propias de protección do Conxunto Histórico. A ocupación máxima de tódalas instalacións deportivas e edificacións complementarias será do 60%. Para as edificacións e construccións a ocupación non superará o 10% da área ocupada.

A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro dos requerimentos dos seus programas.

O Plan Especial terá como criterio e limitacións para o aproveitamento e a disposición de volumes, como para a ordenación, as condicións que garantan o cumprimento dos requisitos do artigo 46.2. da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, en concreto sobre o mantemento da silueta paisaxística do Conxunto, establecendo:

a) A altura máxima de cornixa e o número máximo de plantas.

b) A disposición de volumes de forma que se garanta a conservación da silueta paisaxística.

c) O predominio das zonas libres, o arboredo, os campos deportivos abertos, ...

5. Para a súa tramitación estarase ó establecido na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, no relativo á tutela da administración competente.

Art. 95. PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso.

1. O Concello desenvolverá a ordenación deste ámbito co obxectivo de amplia-lo uso público e fomenta-lo acondicionamento desta dotación de contorno da Cidade Histórica compatibilizando o mantemento e potenciación das súas características naturais e paisaxísticas.

2. A este efecto delimítanse dous subámbitos cunha ordenación de conxunto que diferenciará o tipo de actuacións:

a) O subámbito A, norte, deberá acadar un carácter neto de parque forestal con acondicionamento de accesos, sendas e percorridos peonís, rexeneración de especies autóctonas e potenciación das caducifolias.

O Plan deberá prestar atención á organización de áreas brandas de estacionamento en posición marxinal e, relacionadas con elas, á dotación de posibles instalacións recreativas. Definiranse para a súa proxectación os aspectos de deseño paisaxístico, amoblamento, peches e portas. Ordenarase, tras un estudio de impacto ambiental, o campo de antenas de coroación, integrando o miradoiro e minorando a intrusión visual do conxunto.

b) O subámbito B, sur, ordenarase cun tratamento mixto como parque forestal e áreas deportivas de uso extensivo que admitirán edificación complementaria para os usos previstos no art. 33.2.c), g), i) e j) LOUG en proporción non superior ó 5% da área ordenada e en posición preferente de contacto cos núcleos rurais de Bar de Arriba e de Abaixo, conectando coa súa ordenación para os efectos de integración no conxunto e mellora das condicións ambientais da zona.

Art. 96. PE-10 R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras, Servicios Ferroviarios e Estación Intermodal, e de Reforma Interior, na Estación de Ferrocarril.

Tomando como referencia as Alternativas de Ordenación do "Estudio de Reordenación de la Estación Ferroviaria de Santiago de Compostela y su zona de influencia", establécense as seguintes determinacións para o desenvolvemento do ámbito:

1. O ámbito delimitado clasifícase como solo urbano non consolidado. No seu interior delimítase o ámbito asociado ó Sistema Xeral de Infraestructuras de Comunicacións e Transportes (que incorpora o sistema de vías e os espacios necesarios para o desenvolvemento da nova Estación Intermodal e os seus accesos), así como os espacios vacantes non necesarios para a explotación ferroviaria, segundo se recolle nos planos de ordenación.

2. Para o seu desenvolvemento determínase a redacción dun Plan Especial, que terá o carácter de plan especial de infraestructuras e dotacións dos previstos no Art. 71 LOUG para o desenvolvemento do Sistema Xeral de Infraestructuras de Transportes e Comunicacións; e terá o carácter de plan especial de reforma interior dos previstos no Art. 70 LOUG para os espacios vacantes non necesarios para a explotación ferroviaria e intermodal clasificados como solo urbano non consolidado en aplicación do Art.47.5 LOUG.

3. Para o desenvolvemento do Plan Especial establécense as seguintes determinacións:

1. No ámbito delimitado nos Planos de Ordenación desenvolverase pormenorizadamente a ordenación da Estación de Intermodal de Ferrocarril cos seguintes obxectivos:

a) Como obxectivo global preténdese a implantación da nova estación de viaxeiros vinculada á liña do Tren de Alta Velocidade e dun intercambiador modal do transporte de viaxeiros por estrada con praia de parada e estación de autobuses.

b) A resolución dos accesos ó complexo da Estación desde a Avda. de Lugo e desde o Vial Sar-Ponte Pedriña. Neste sentido estudiaranse as seguintes conexións:

. Conexión co vial Sar-Ponte Pedriña no sur do ámbito.

. Vial interno de conexión entre o acceso á estación na rúa Hórreo e a Avda. de Lugo ata a rotonda da Avda. Vázquez Varela.

. Viario interno de interconexión.

c) A ordenación da infraestructura ferroviaria e dos usos vinculados á Estación Intermodal, complementados con aqueloutros complementarios vinculados á remodelación urbana do ámbito da Estación derivada da implantación da alta velo-

cidade, coa definición dos volumes asociados ó Sistema Xeral de Infraestructuras de Comunicacións e Transportes, así como a dos asociados ó resto de espacios non incluídos no sistema xeral e non necesarios para a explotación ferroviaria.

d) A formalización dunha proposta de conexión entre os barrios do Ensanche e o de Ponte Pedriña a través dos novos contedores de usos, que procurarán xerar cos seus volumes unha imaxe urbana de singular calidade arquitectónica e funcionalmente capaz de permeabilizar fluxos peonís entre ambas partes da cidade, complementados con aqueles de carácter rodado que puideran asociarse ó desenvolvemento da actuación.

e) A adecuada resolución da composición tanto da fachada urbana cara á rúa do Hórreo e a Avda. de Lugo como da nova fachada urbana cara ó Parque das Brañas de Sar e da Cidade da Cultura procurando un tratamento arquitectónico de conxunto que valorice a súa posición de miradoiro zócolo.

2. O Plan Especial pormenorizará os usos dotacionais asociados ó Sistema Xeral de Infraestruturas de Transportes e Comunicacións e dotacións complementarias, así como dos restantes usos residenciais, hoteleiros e terciarios, coas seguintes determinacións:

- O Plan Especial determinará a superficie construída máxima dos volumes edificados de carácter dotacional en atención ós programas de desenvolvemento de cada unha das instalacións a implantar, tomando como referencia o coeficiente de 0,8 m²/m² de superficie edificable aplicado sobre o ámbito do Sistema Xeral.

- Pola súa parte establécese unha edificabilidade máxima para os usos residenciais, hoteleiros e terciarios de 1,30 m²/m², aplicable á superficie neta do ámbito do Plan Especial nas condicións determinadas polo Art. 46.6 da LOUG.

- O total da superficie construída, tanto de carácter dotacional como dos restantes usos, non excederá do 0,70 m²/m², aplicado sobre a superficie global do Plan Especial.

- O Plan Especial atenderá ó determinado no Art. 47 da LOUG e as determinacións establecidas na Normativa do Plan Xeral, respecto da dotación dos estándares de cesión referentes ós sistemas de espacios libres e equipamentos públicos, así como para a determinación das prazas de aparcamento de vehículos. Preverase a dotación dun mínimo de 1.800 prazas de aparcamento asociadas ós distintos usos establecidos.

3. Para a definición da imaxe dos contedores de usos, e particularmente dos que se poidan prever sobre vías, desenvolverase con carácter previo ou simultáneo aó planeamento unha definición arquitectónica adecuada, que se estenderá á totalidade do ámbito edificable, dando así mesmo resposta á valorización da preeminente posición que pasará a desempeñar na cidade o novo complexo da Estación Intermodal de Ferrocarril.

A tal efecto establécese como criterio de ordenación dos volumes edificados, no ámbito do solo urbano exterior ó Sistema Xeral, a edificación aberta; que poderá compartir zócolos continuos para albergar usos terciarios. A altura máxima de referencia establécese en oito plantas (baixo e 7 plantas) respecto da rasante do viario ó que dean fronte as edificacións. No Sistema Xeral, pola súa singularidade, a edificación atenderá ás esixencias do programa de usos previstos, previndo en todo caso que as edificacións singulares non sobrepasen a altura das edificacións próximas situadas na Avda. de Lugo.

4. Parámetros de Ordenación:

ÁMBITO: 111.825,0 m²

SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DE TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS: 77.940,0 m²

SUPERFICIE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

A EFECTOS DE CÓMPUTO (artigo 46.6b LOUG) : 40.900,0 m²

EDIFICABILIDADE USOS RESIDENCIAIS, HOTELEIROS E TERCIARIOS: 1,30 m²/m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA MÁXIMA USOS RESIDENCIAIS, HOTELEIROS E TERCIARIOS: 53.170,0 m²

INTENSIDADES MÁXIMAS DE USOS (superficies construídas)

Na Estación Intermodal, e implantadas no sistema xeral

HOTELEIRO (en estación): 7.000,0 m²

COMERCIAL (en estación): 7.000,0 m²

No Solo Urbano non consolidado non destinado a sistema xeral (aproveitamentos urbanísticos da área de reparto)

VIVENDA (20% protección oficial): 10.000,0 m²

COMERCIAL: 13.000,0 m²

OUTRO USOS TERCIARIOS (Oficinas, Salas de reunión, Recreativo e Deportivo): 16.170,0 m²

Art. 97. (ANULADO)

Art. 98. PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián.

1. Neste ámbito singular de bordo do río Tambre, delimitado en planos de ordenación desenvolverase un Plan Especial de Acondicionamento co obxectivo de ordena-lo ocio público e recreativo.

2. O programa a desenvolver incluirá a dotación de estacionamento e a organización de accesos, o emprazamento de instalacións para o baño, regulación de quioscos e merendeiros e a organización e integración de zonas de repouso.

Art. 98.1º. PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego.

1. Este Plan Especial desenvolverase no ámbito delimitado en planos de ordenación coa clasificación de solo rústico.

2. Os obxectivos do Plan Especial serán os de producir a axeitada implantación da dotación RE-30, prevista no Plan Xeral, o acondicionamento do contorno da dotación D.14, a mellora dos accesos e a formalización dunha vía que circunde o núcleo de san Paio do Monte, e desenvolver o solo rústico de especial protección paisaxística.

3. Serán obxecto da ordenación a regulación dos usos, a creación de percorridos, o acondicionamento da vexetación e a preservación das características ambientais do contorno.

4. En tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial, os terreos terán a clasificación de solo rústico de especial protección paisaxística e protección ordinaria coas delimitacións que dimanan da LOUG.

Art. 98. 2º. PE-14R Plan Especial de integracion de infraestructura ferroviaria.

1. No ámbito indicado nos plano de ordenacion desenvolverase un plan especial de integracion da infraestructura ferro-

viaria, co alcance e determinacións previstas no artigo 71 da Lei 9/2002

2. Ten os seguintes obxectivos:

- Mellora da seguridade e permeabilidade entre os espacios segregados pola infraestructura.

- Integracion ambiental mellorando o tratamento das támaras e do seu contorno.

- Integracion urbana respecto dos espacios urbanos e urbanizables de proximidade, considerando de ser o caso a cubrición de trincheira coa posible incorporación ó sistema de espacios libres.

Art. 99. PERI-1R. OUTEIRO.

O obxectivo do Plan é resolve-la conexión entre a urbanización Os Tilos, no termo municipal de Teo, e o desenvolvemento urbano de vivenda unifamiliar no Outeiro, nunha zona de singulares condicións topográficas, no ámbito delimitado en planos de ordenación.

O reforzamento do viario existente e a apertura de dúas novas vías, unha por debaixo do Hotel dos Tilos, e outra como alternativa de conexión á pequena urbanización en contacto con Teo, articulan esta actuación cos seguintes parámetros.

Parámetros:

- Superficie total: 15.181 m²
- Edificabilidade máxima: 0,35 m²/m²
- Usos:

-Vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección.

-Uso terciario en edificio exclusivo ata o 8% de edificabilidade.

- Aproveitamento tipo: 0,3138 m² de uso característico
- Uso característico: vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 960 m²
- Equipamento comunitario mínima: 600 m²
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 27

Para os efectos de xestión, constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 100. PERI-2R. NOGUEIRA.

O obxectivo do Plan é mellora-la accesibilidade ó Hospital Provincial e do seu contorno entre Ponte Pereda e Cruz de Nogueira, segregado hoxe polas infraestructuras do ferrocarril e do periférico. A posta en valor deste ámbito inclúe a recuperación da ribeira do río Sar que se incorpora ó sistema de zonas verdes e espacios libres.

Procurarase a mellora da accesibilidade creando unha vía paralela ó periférico de sección axeitada á súa funcionalidade.

Parámetros:

- Superficie total: 57.761 m²
- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Usos: vivenda colectiva suxeita a algún réxime de protección e comercial en planta baixa: 85% (do que o 20% se destinará ós usos comerciais en planta baixa).

Vivenda unifamiliar: ata o 15%.

- Aproveitamento tipo: 0,3418 m² do uso característico.
- Uso característico: Vivenda colectiva.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 5.800 m²
- Equipamento comunitario mínimo: 5.400 m²
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 100

Para os efectos de xestión, constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 101. PERI-3R. SAN MARCOS.

O Plan delimita un ámbito de parcelas sen acceso e segregadas do núcleo de San Marcos, e que se localizan entre este núcleo e a fronte á estrada N-634.

O Plan ten por obxecto defini-lo novo viario e en particular a conexión entre a estrada N-634 e o núcleo de San Marcos, localizando a nova edificación e as dotacións coidando o contacto co núcleo do Camiño de Santiago.

Parámetros:

- Superficie total: 15.333 m²
- Edificabilidade total: 0,35 m²/m²
- Usos: vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección. Uso terciario exclusivo o 8% da superficie edificable.
- Aproveitamento tipo: 0,3138 m² do uso característico.
- Uso característico: Vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 1.600 m²
- Equipamento comunitario mínimo: 550 m²
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 27

Para os efectos de xestión, constitúe unha área ámbito de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 102. PERI-4R. MARANTES.

O ámbito do Plan recolle un ámbito no que se ten producido ocupación edificatoria de carácter espontáneo ó bordo da estrada N-550 na zona de Marantes.

O obxectivo do Plan é permitir que se acaden estándares urbanos mediante a publificación e reurbanización do sistema viario, a conexión ás redes de servicios e o establecemento de dotacións locais.

Parámetros:

- Superficie total: 33.247 m²
- Edificabilidade total: 0,35 m²/m²
- Usos: vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección. Uso terciario exclusivo o 8% da superficie edificable.
- Aproveitamento tipo: 0,3138 m² do uso característico.
- Uso característico: Vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 2.095 m²
- Equipamento comunitario mínimo: 1.164 m²
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 58

Para os efectos de xestión, constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonada para a súa execución.

Art. 102. Bis PERI-5R. ALMÁCIGA

O obxecto desta actuación é o remate desta peza de solo urbano encastrada coa Cidade Histórica, como resto do desenvolvemento do antigo Plan Parcial da Almáciga, buscando unha axeitada integración paisaxística dos novos volumes, rematando as tramas iniciadas, así como a obtención dunha zona verde na parte máis alta topograficamente, que complementa o Parque da Almáciga.

Parámetros:

- Superficie total: 13.122 m²
- Edificabilidade máxima: 0,65 m²/m²
- Usos : vivenda colectiva, comercial en edificio exclusivo (ata un 18% da edificabilidade total).
- Aproveitamento tipo: 0,6850 m²do uso característico
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3 nos bloques con fronte á rúa Betanzos. B+2, B+1 e B no resto da área. A altura máxima sobre a rasante da Costiña do Monte non superará en ningún caso os 4,00 m.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 2.205 m² a ubicar na parte mais alta do ámbito en contacto coa Costiña do Monte.
- Equipamento comunitario mínimo: 2.485 m²
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 50

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonada para a súa execución.

TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso

Art. 103. Regulación dos usos edificables

No solo urbano e no solo de núcleo rural, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regúlase a localización e características dos usos pormenorizados permitidos.

Os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais que desenvolvan o presente Plan Xeral, detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito.

No solo rústico, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regularanse os usos permitidos e compatibles con esta clase de solo en cada unha das súas variantes, así como os usos autorizables segundo o establecido no art. 34.1) LOUG.

Art. 104. Disposicións de aplicación xeral.

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumpri-las condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.

2. As Normas que se fixan nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos das Administracións competentes e lles fosen de aplicación.

4. Os usos divídense en permitidos, autorizables e prohibidos. Serán permitidos os establecidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, ós fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.

Consideraranse autorizables os usos suxeitos a autorización da Administración Autonómica, previamente á licencia municipal e nos que deben valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas precisas.

Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos ou autorizables.

5. Pola relación entre eles, os usos poden ser compatibles ou incompatibles. Cando o Plan o sinale especificamente ou os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais así o determinen, a incompatibilidade implicará a prohibición de determinados usos en zonas determinadas.

6. Considerarase uso predominante o permitido en relación cos ámbitos de solo urbanizable non delimitado. Neles, os Plans de Sectorización precisarán e xustificarán a proporción e compatibilidade de usos complementarios e regularán o predominante.

7. Consideraranse usos provisionais os que -non estando prohibidos por estas Normas- se establezan de maneira temporal, non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do Plan. As obras executadas para usos provisionais deberán se-las mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais ou industriais.

Consideraranse a estes efectos obras permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida tales como: estructuras, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.

Os usos provisionais poderán autorizarse de acordo ó art. 102 LOUG en precario. Os usos e obras deberán demolerse sen dereito a indemnización cando o Municipio acorde a revocación da autorización. Non poderán iniciarse as obras ou os usos antes de que a autorización aceptada polo propietario estea inscrita baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

Art. 105. Tipos de uso

1. Os espacios edificables poderán ser destinados ós seguintes usos globais:

a) Residencial: O que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas.

b) Terciario: o que ten por finalidade a producción ou prestación de servicios ó público, ás empresas ou organismos, tales como os servicios de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servicios persoais, información e comunicación, administración, xestión pública ou privada, actividades e servicios financeiros e profesionais.

c) Industrial: comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe, transporte e distribución de productos e de venda por xunto.

d) Dotacional: é o que serve para prover ós cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporciona-los servicios propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestructurais.

2. Os espacios, edificables ou non, afectos á ordenación dos sistemas xerais e locais de transporte e comunicación, espacios libres e usos singulares especiais vinculados á estructura xeral e orgánica do territorio regularanse pola normativa específica de sistemas.

3. A efectos da súa pormenorización no espacio e para o establecemento das súas condicións particulares distinguiranse para cada uso global as seguintes clases:

. Uso vivenda. Cando a residencia se destina ó aloxamento de unidades familiares ou asimilables.

. Uso residencial comunitario. Cando a residencia estea destinada ó aloxamento estable de persoas que, non constituíndo familia, maten vínculos e servicios compartidos.

. Hoteleiro. Comprende o uso terciario de servicio ó público de aloxamento temporal.

. Comercial. Comprende o servicio terciario destinado a subministrar mercancías ó público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servicios persoais.

. Oficinas. Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servicios administrativos, de xestión, información e comunicación, financeiros ou profesionais.

. Salas de reunión e espectáculos. Comprende as actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos.

. Industria en xeral. Comprende a actividade de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe, transporte e distribución, se desenvolva en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.

. Garaxe-aparcamento e servicio do automóbil. É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como ó seu mantemento e entretemento.

. Agropecuario. Considerараnse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reproducción de especies animais.

. Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e ás de investigación relacionadas con elas.

. Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servicios sanitarios e hospitalarios.

. Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de minusválidos, asilos, garderías, etc.).

. Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociais, etc.).

. Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.

. Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.

. Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio, recreo e a cultura tales como teatro, cine, circo, espectáculos, discotecas, música, etc., que requiren de espacios especializados para o seu desenvolvemento.

. Servicios urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servicios públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, instalacións de comunicación, de subministro de servicios urbanísticos, etc.

. Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ó exercicio da administración pública, ó desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servicios públicos.

Art. 106. Regulación do uso vivenda

1. Clasificación.

a) Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.

b) Vivenda ou edificio colectivo, vivenda colectiva ou plurifamiliar: é a situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e/ou elementos comúns.

Condicións xerais.

Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos.

Permitiranse vivendas en planta baixa con carácter xeral, en igual fondo edificable que o establecido en cada ordenanza para as plantas piso e coas condicións especificadas nas Normas Xerais da Edificación.

Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña polo menos o salón e outra peza habitable con ocos a rúa, praza ou espacio libre público á que dea fronte a parcela edificable.

As vivendas suxeitas a algún tipo de protección oficial estarán, no que atinxe a condicións de programa e proxecto, ás súas disposicións normativas de aplicación, que serán en todo caso de aplicación para canto non quedara previsto nestas Normas.

Programa de vivenda.

1. Enténdese como vivenda mínima, a que está composta por un vestíbulo, unha cociña, unha estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal ou dous dormitorios sinxelos e un armario roupeiro, nas condicións establecidas polo Decreto de Supresión da Cédula de Habitabilidade.

2. Cando as normas da zona ou as ordenanzas específicas de aplicación non o impidan, poderán dispoñerse apartamentos compostos por unha estancia-comedor-cociña, que tamén poderá ser dormitorio, e un cuarto de aseo completo en dependencia separada. A súa superficie útil non será inferior a vinteseis (26) metros cadrados nin superior a corenta (40) metros cadrados, dentro deles non se incluirán terrazas, balcóns, miradoiros, tendedeiras nin espacios con altura libre inferior a douscentos vinte (220) centímetros.

3. Habitabilidade. No que respecta ás condicións de habitabilidade estarase ademais ó disposto no Decreto 311/1992 de 12 de novembro sobre supresión de cédula de habitabilidade.

4. Dotación de aparcamento.

Dispoñerase de tres prazas de aparcamento por cada douscentos (200) metros cadrados construídos de uso residencial, salvo indicación expresa nas ordenanzas particulares desta Normativa, e, en todo caso, dúas prazas por cada unidade de vivenda. De situarse en sotos da edificación, dispoñerase de comunicación vertical interior cos accesos ás vivendas a través da escaleira como mínimo. Cando por razóns xeotécnicas, ordenacións singulares, estructura catastral, etc., se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa resolución en parcela distinta situada nas inmediacións da vivenda.

Art. 107. Regulación do uso residencial comunitario

As condicións de aplicación ós edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para o uso vivenda cando a súa superficie total construída non rebase os cincocentos (500) metros cadrados. Para superficies maiores seralles de aplicación complementariamente as condicións correspondentes ós edificios ou locais de uso hoteleiro en canto a ascensores, aseos, espacios e servicios comúns.

2. Cando menos preveranse servicios comúns de cociña, comedor, sala de estar, lavandería e tendedeira, de superficies non inferiores ás esixibles ás instalacións hoteleiras de capacidade semellante.

3. Para os efectos de pormenorización do uso residencial nas condicións reguladas para o solo urbanizable delimitado ou non delimitado a desenvolver polos Plans Parciais de Ordenación ou de Sectorización establécese un coeficiente de transformación de catro (4) prazas equivalente a unha (1) unidade de vivenda cunha superficie mínima construída por praza de vinte (30) metros cadrados.

4. Cando a organización do uso residencial comunitario leve consigo a individualización das pezas habitables cunha composición de programa identificable coa definición de apartamento ou vivenda recollido no artigo anterior, o complexo residencial terá a consideración do uso vivenda a tódolos efectos.

Art. 108. Regulación do uso hoteleiro

1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m² ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª: cunha superficie non maior de 600 m² ou con capacidade non superior a 30 prazas.

2. Ascensores.

Cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros disporá un aparato elevador cando menos para cada trinta (30) habitacións ou fracción superior a quince (15) ou por cada cincocentos (500) metros cadrados ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) por encima de dita altura. Nos edificios catalogados, poderá eximirse desta condición previa xustificación suficiente.

3. Aparcamentos.

Dispoñerase unha praza de aparcamento por cada cincuenta (50) metros cadrados construídos de uso hoteleiro ou por cada tres (3) habitacións se resultase número maior. Nos establecementos de categoría 2ª, cando se acredite a imposibilidade da localización na propia parcela poderá xustificarse a súa resolución en instalación ou parcela próxima.

4. Condicións xerais.

Os establecementos hoteleiros tipificaranse segundo as categorías establecidas polas disposicións vixentes. As condicións de programa serán como mínimo as establecidas polo Decreto 267/1999 da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

Art. 109. Regulación do uso comercial

1. Clasificación.

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: locais comerciais en planta baixa e semisoto.

Categoría 3ª: locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observa-las seguintes condicións:

a) A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

b) En caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

c) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ó lume.

Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.

d) A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros, salvo aqueles que foran construídos con anterioridade á entrada en vigor do Plan Xeral que se revisa, que -en todo caso- deberán adaptarse ás condicións esixidas pola regulamentación sobre Seguridade e Saúde no traballo, o Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e demais normativa de aplicación.

Os establecementos comerciais que dispoñan dunha superficie de máis de 1.000 m² deberán contar cunha altura libre mínima de 3,50 m. Enténdese por superficie comercial a suma da superficie útil, de tódolos locais destinados a ventas, espacios de circulación, así como cafeterías e probadores etc. Excluense expresamente as superficies destinadas a oficinas, almacenaxe non visitables polo público, aparcamentos e outras dependencias de acceso restrinxido.

Os establecementos comerciais a partir de 3.000 m² deberán contar cunha altura libre de 4 m.

O semisoto comercial regúlase en todo caso coas mesmas esixencias establecidas para as plantas baixas. Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe, cuartos de instalacións e aparcamento cunha altura mínima de 2,70 m.

En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e das condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais.

Cando as Ordenanzas Reguladoras particulares contemplen a posibilidade de incorporar ó local en planta baixa locais en planta primeira, estarase á limitación específica de usos prevista na correspondente ordenanza; e nos restantes aspectos á regulación destas Normas Xerais referidas á categoría 1ª. A altura libre do local situado en planta piso non será inferior a 2,80 m, salvo para os despachos profesionais, consultas médicas, locais anexos ós comerciais e establecementos de perruquería e estética que non excedan de 120 m² de superficie, que estarán á altura mínima esixida para vivenda.

e) Nos locais comerciais as escaleiras de servicio para o público terán un ancho mínimo dun metro, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 metros. Estarase á cumprimentación da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e ó Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

f) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servicios sanitarios: ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servicios non poderán comunicar directamente co resto do local e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento, salvo naqueles locais comerciais que non excedan de 20 m² e non se destinen a actividades sometidas ó Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En caso de carencia deste vestíbulo deberá instalarse algún elemento que impida a visión directa do aseo desde a zona de uso público.

g) Nos locais comerciais que forman un conxunto, mercados de abastos, galerías de alimentación, pasaxes ou centros comerciais, poderán agruparse os servicios sanitarios correspondentes a cada local. O número de servicios virá determinado

pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espacios comúns de uso público.

h) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores. Con carácter xeral non se permiten instalacións de chemineas de ventilación na fachada, debendo preverse nas novas construccións chemineas de ventilación para servir ós baixos comerciais.

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 da apertura do local e en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

En calquera caso, estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

i) As peixerías, carnicerías, tinturerías, establecementos de lavado en seco, panaderías, boleiras, fritidurías, asadores e aqueles establecementos de consumo de productos nos que estes se sirvan semicociñados para termina-la súa cocción na mesa, non poderán ventilar cara a rúa nin patios, debendo facelo mediante instalacións de captación convenientemente distribuídas no local que conduzan a chemineas que rebasen en dous metros as edificacións colindantes.

Os locais que posúan fornos, estufas, cociñas ou similares para a elaboración, quentamento, precociñado ou cociñado, deberán dispor de eliminación independente para a extracción de fumes, vapores e cheiros, deben superar esta os edificios colindantes.

Para o caso en que existan ventás no teito do mesmo edificio e estas se correspondan con habitacións, salón, cociña, corredores ou aseos de vivenda, as saídas de fumes non poderán distar menos de 1,5 metros a elas medidos horizontalmente e rebasará o punto máximo da ventá nun metro dentro dun radio de 2,5 metros.

l) Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesarios o Concello.

m) As estructuras da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.

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

o) Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto de regulamentación municipal específica.

p) Os establecementos destinados a espectáculos ou audicións musicais (discotecas, café-bares especiais e similares) deberán estar insonorizados de maneira que non sobrepasen os límites establecidos no art. 115.36 do presente Plan, ou maiores obrigacións establecidas nas ordenanzas municipais correspondentes.

q) As almacenaxes dos espacios comerciais situados en edificios nos que existan usos de vivenda, excepto no que a localización e superficie se refire, estarán sometidas ós límites establecidos no art. 113.1 13º desta Normativa, ou maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

Aparcamentos.

Disporase 1 praza por cada 50 m² construídos de uso comercial para locais maiores de 500 m². Para superficies inferiores será de 1 praza por cada 100 m² construídos.

Art. 110. Regulación do uso oficinas

Condicións xerais.

Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:

a) Ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo. Por cada 200 metros cadrados máis ou fracción aumentarse un retrete e un lavabo.

b) A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con enteira independencia para cada sexo.

c) Estes servicios non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.

. As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo dun metro cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local en semisoto será de polo menos 2,50 metros. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe, cuartos de máquinas e garaxe-aparcamento.

. Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa nas Normas para as plantas de vivenda.

. 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 un octavo da que teña a planta do local.

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 da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e ós viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.

Aparcamentos.

Por cada 100 m² adicados a este uso en edificación non exclusiva, disporase dunha praza de aparcamento. En edificio de uso exclusivo terciario, por cada 50 m² destinados a uso de oficinas disporase dunha praza de aparcamento.

Art. 111. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

As condicións de aplicación serán as do uso comercial e as establecidas no Decreto 2816/1982, Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. Igualmente estarase ó establecido no Decreto 292/2004 de 18 de novembro sobre o Catálogo de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En calquera caso, estarase ó disposto na ordenanza municipal de Ruídos, Vibracións e Condicións dos Locais.

Art. 112. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación

Enténdese nestas Normas por uso industria o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª:

Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª:

Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

Categoría 3ª:

Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais e parques empresariais. É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas onde o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª:

Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso daquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

Os establecementos industriais, en atención ós productos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1º:

Industrias da construcción: talleres de pintura e decoración; escultura, cantería e pulido de pedras artificiais; vidrería e en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2º:

Industria electromecánicas: talleres de ferraxería, fontanería, latón, broncistas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, carpintería metálica, xoguetería, óptica, mecánica de precisión e electrotécnica; reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóbiles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3º:

Industrias da madeira: talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles onde a materia principal sexa a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, productos sintéticos, celuloide, pasta de papel e cartón, etc.

Grupo 4º:

Industrias químicas: talleres e laboratorios de preparación de productos químicos en xeral; tratamentos químicos de productos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; productos e especialidades farmacéuticas, productos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc.

Grupo 5º:

Industrias téxtiles e do vestido: talleres de confección e adorno de roupas de todas clases; sombreirería, zapatería e luvas; albardaría; reparación, acabado, tinxidura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e bixutería e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinxidura, apresto e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6º:

Industrias da alimentación: tafonas, fornos de confeitería, galletas, etc.; preparación refino e cortado de azucre; torrefacción de graos de café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes productos; establecementos de frituras de productos vexetais e animais, preparación e envase de leite e productos lácteos; matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; preparación de conservas vexetais, productos alimenticios de todo tipo, productos alimenticios elaborados a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeo, xeaderías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc.

Grupo 7º:

Industrias gráficas de elaboración de papel e cartón e da comunicación: talleres de imprenta e impresión, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión ou sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas, industria de comunicación, revelado, copiado e montaxe de películas, estudios de dobraxe e sonorización, estudios de radio e televisión, edición de publicacións periódicas, etc.

Grupo 8º:

Instalación dos servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica; instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrucción ou aproveitamento de productos residuais urbanos, etc.

Grupo 9º:

Industrias do metal e construcción de material móbil: construcción automóbil, transformados metálicos e construcción de maquinaria.

Art. 113. Localización das actividades industriais

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

Categoría 1ª: Poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º.

1º Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados.

2º Talleres de elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3º Os talleres de pintura, decoración e almacéns ó seu servicio con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2º.

4º Os talleres de carpintería metálica, ferraxería, follalatería, fontanería, construcción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e que se atopen illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Do grupo 3º.

5º Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos con superficie que non exceda de 250 metros cadrados e debidamente illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de carga de acumuladores permitiranse ata 6 KW instalados, reducíndose as instalacións de afiado a 1 KW.

Do grupo 4º.

6º Os laboratorios de productos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa, con superficie máxima de 250 m².

Do grupo 5º.

7º As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e almacéns ó seu servicio, coas seguintes restriccións:

a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.

b) Os depósitos de materias combustibles e inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohíbese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do grupo 6º.

8º As industrias de preparación de productos alimenticios coas seguintes restriccións:

a) Non ter establos nin estancias para ningunha clase de gando, excluíndose por tanto a matanza de animais.

b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.

c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de tres, se están instalados en planta baixa; en caso contrario a instalación non pasará a dun forno doméstico.

d) Non desprenderá fumes nin gases molestos ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións axeitadas para captalos.

As tinturerías, establecementos de lavado en seco, panaderías, boleiras, fritiduras, asadores, e aqueles establecementos de consumo de productos nos que estes se sirvan semicociñados para termina-la súa cocción na mesa, non poderán ventilar cara a rúa nin patios, debendo facelo mediante instalacións de captación convenientemente repartidos no local e que se conduzan a chemineas nas condicións sinaladas no apartado e).

A toma de aire para evacuación poderá realizarse conforma ó establecido no art. 125.32 desta Normativa.

e) As chemineas deberán rebordar en dous metros as edificacións colindantes.

9º Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10º As instalacións frigoríficas anexas ós dous apartados anteriores.

Do grupo 7º.

11º Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, de gravado e fabricación de rótulos, talleres e laboratorios de fotografía, fotomecánica, revelado e copiado, estudios de dobraxe, sonorización, radio e televisión, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Os estudios de radio e televisión e en xeral as actividades vinculadas á comunicación que non orixinen molestias ós veciños poderán situarse igualmente en plantas altas das edificacións residenciais.

Do grupo 8º.

12º As instalacións dos servicios de distribución de enerxía, auga e gas, conformes cos plans de ordenación dos mesmos e cos seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, o equipo de forza motriz productiva non excederá da potencia instalada de 10 CV.

ALMACÉNS

13º A actividade de cada grupo inclúe os almacéns de productos derivados da actividade en iguais condicións.

Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustarse ás seguintes limitacións:

a) As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limita-la capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos.

Exceptúanse, polo seu peculiar perigo, o sulfuroso de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licencia especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

Se están contidos en depósitos subterráneos, de acordo coas normas do seu regulamento especial, poderá alcanza-la capacidade de 2.500 litros.

En terreos non edificados e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos dun metro, poderá alcanza-la capacidade de 10.000 litros a unha distancia de 6 metros de liña de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

b) Os aceites lubrificantes, pesados, mazcuts, etc. e -en xeral- os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos, incluídos os combustibles, permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes coas debidas medidas de seguridade e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou de materiais debidamente homologados, ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos. Os depósitos en terreos non edificados na forma e capacidades indicadas no apartado anterior.

En ningún caso se permitirán nos edificios en que exista uso de vivenda, non vinculado á actividade, almacenaxe de: pinturas de calquera tipo, vernices, disolventes e outros productos similares en cantidades superiores ós 300 litros en envases correntes.

c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

En particular os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior ós 2,50 metros.

d) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non teñan sufrido lavado ou desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohíbese o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos pechados.

Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2. **Categoría 2ª:** Situaranse en edificios exclusivos ou independentes separados de edificios de vivenda con muro con-

tinuo de grosor non inferior a 30 cm, sen vivendas nas plantas superiores, situados en parcela propia, en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta e en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

1º As fábricas de productos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

2º Os talleres de serra e labra de pedra, mármores, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

3º Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.

4º Almacéns de materiais de construcción, con 600 metros cadrados de superficie máxima.

Do grupo 2º:

5º Os almacéns de productos metalúrxicos clasificados.

6º Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do grupo 3º:

7º Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira, os de xoguetería non mecánica, os de instrumentos musicais de madeira, a fabricación e preparación de embalaxes. Todos eles en superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 4º:

8º Os laboratorios de productos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivia e perfumes coas seguintes limitacións:

a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.

b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou prexudiciais.

c) Que non vertan augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.

9º As fábricas de cores de pintura coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10º Os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

11º As manufacturas de caucho, coiro e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 500 quilos e os almacéns de substancias combustibles que non superen a cifra indicada.

Do grupo 5º:

12º Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións establecidas para o grupo 4º, e sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13º As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 metros cadrados.

14º Os lavadoiros públicos.

Do grupo 6º

15º A preparación dos productos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de productos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16º Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 7º:

17º Tódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.

18º As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 metros cadrados.

19º As industrias e actividades de comunicación.

Do grupo 8º:

20º Parques de limpeza.

21º Tódalas instalacións de distribución dos servicios de gas, auga e electricidade cando a súa localización en cuarteirón industriais sexa compatible co servicios que prestan.

Os núcleos industriais que agrupen industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á localización proxectada.

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos o equipo de forza motriz non excederá da potencia instalada de 30 CV.

ALMACÉNS

22º Tódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restriccións establecidas nas de categoría 1ª para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

3. **Categoría 3ª:** Situaranse en polígonos ou zonas industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

1º Os almacéns de mármores e pedras naturais con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do grupo 2º:

2º Os almacéns de productos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do grupo 3º:

3º Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do grupo 4º:

4º Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavabo, clasificación e aglomeración.

5º Os almacéns de todas clases de productos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5º:

6º Os almacéns de grao con lavado, desecación, molturación e clasificación.

7º As centrais de preparación e distribución de leite e productos derivados.

8º As cámaras e instalacións de desecación e conservación de productos alimenticios.

Do grupo 6º:

9º As estancias para gando transhumante, os matadoiros e as industrias de conservas de carne e pescado incluso de residuos de matadoiro.

Do grupo 7º:

10º As industrias ou instalacións vinculadas á comunicación.

Do grupo 8º:

11º As instalacións de servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e gas e de limpeza.

Do grupo 9º:

12º As industrias de construcción do automóbil, transformados metálicos e construcción de maquinaria.

Inclúense ademais nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores categorías por non ser consideradas ou por pasa-los límites establecidos para elas; aquelas que non é indispensable situar dentro do núcleo urbano; e aqueloutras que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4. **Categoría 4ª:** Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, nocividade ou perigo, a súa grande ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nas categorías anteriores.

Art. 114. Ampliación de instalacións existentes

As instalacións industriais existentes das categorías 1ª e 2ª con licencia de actividade anterior á aprobación do Plan Xeral que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidas, sempre que cumpran as seguintes condicións:

a) Estar nunha localización que o Plan considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.

b) Para os de categoría 1ª, a ampliación debe producirse en locais contiguos ós que previamente ocupe.

c) Para os de categoría 2ª, a ampliación debe producirse dentro da parcela ou parcelas en que previamente se localicen.

d) Se con iso non houbese prexuízo para os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª sobre terreos ou parcelas contiguas aptas para o uso industrial conforme ó Plan.

e) A ampliación de actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación podéndose estender a outras parcelas ou solo dentro dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá excede-los límites establecidos pola Normativa urbanística en canto á ocupación de parcelas, recuados, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

Art. 115. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

1. As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, de 30 de novembro, e disposicións concordantes e aplicarase ós usos tipificados por dito Decreto.

2. Os establecementos na categoría 1ª, para cada actividade diferente que se leva a cabo, non excederá por toda clase de efectos os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961 e na Instrucción que o desenvolve de 15 de marzo de 1963, coas adaptacións derivadas das novas disposicións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzara por razóns da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixan as causas que produciron tal índice.

3. Os establecementos industriais da categoría 2ª, para cada actividade diferente que se leve a cabo, non excederán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4. Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situaran en interiores de cuarteirón, para a concesión das licencias de edificación ou uso e en todo caso para o seu funcionamento, haberá de terse especialmente en conta que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou ruídos, se doten inescusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias á veciñanza.

5. Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

6. Ademais de cumpri-las condicións de edificación, os locais industriais instalaranse de forma que permitan previ-los sinistros, combatelos e evita-la súa propagación. As actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral dictadas para cada producto polo organismo competente.

7. Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servicio de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalación, xeradores de electricidade, etc., que virán reguladas polas disposicións específicas da Administración sectorial competente.

8. A autorización de garaxes de comunidade de máis de 3 vehículos, deberán ser tramitados conforme ó disposto no Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

Art. 116. Condicións de funcionamento das actividades industriais

1. Como norma xeral non poderá utilizarse ou ocuparse con usos industriais ningún solo ou edificio que produza algún dos seguintes efectos: ruído, vibracións, olores, po, fume, sucidade ou outra forma de contaminación, perturbacións de carácter eléctrico ou doutro tipo, perigos especiais de incendio, perigo de explosión, e en xeral calquera tipo de molestia, nocividade, insalubridade ou perigo en grao tal que afecte negativamente ó medio ambiente, ós demais sectores urbanos e ós predios situados nos seus lindes, ou impida a localización dun calquera dos demais usos permitidos por estas Normas.

2. Os lugares de observación onde se determinarán as condicións de funcionamento de cada actividade serán os seguintes:

1º)No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes nos casos de fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación e perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poidan orixinar en caso de perigo especial de incendio e de perigo de explosión.

2º)Nos límites exteriores da liña do solar ou parcela ou do muro pertencente ós veciños inmediatos, nos casos en que se orixinen molestias por ruídos, vibracións, deslumbramentos, olores ou similares.

3. Condicións de seguridade das instalacións industriais

1º)Os edificios ou establecementos de uso industrial ou de almacenamento, que estean localizados en edificios destinados exclusivamente a estes usos rexeranse por este artigo en defecto dunha normativa específica, e polo establecido na Lei 9/2004 do 10 de agosto de Seguridade Industrial de Galicia.

Os bloques representativos, separados da nave industrial ou debidamente compartimentados con respecto a ela, que non se dediquen a procesos de fabricación, rexeranse igualmente polo disposto na NBE-CPI-96 ou normativa que a substitúa.

En calquera caso, estarase ó establecido no RD 2267/2004 de 3 de decembro do Regulamento de Protección contra Incendios en establecementos industriais.

2º)Calquera instalación industrial que se constrúa deberá dispor, polo menos nunha das súas fachadas e ó longo da mesma, dunha franxa de espacio exterior ata onde sexa posible o acceso dos vehículos do Servicio de Extinción de Incendios.

Tal espacio deberá cumpri-las seguintes condicións:

a) A súa anchura mínima será de 5 metros e deberá permitilo estacionamento dos citados vehículos a distancia non maior de 10 metros da fachada do edificio.

b) En calquera caso, a distancia entre o dito espacio e algún dos accesos ó edificio non será superior a 30 metros.

c) A súa capacidade portante será necesaria para resistir unha sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m².

d) Manterase libre de bancos, árbores, xardíns, luminarias, marcos ou outros obstáculos fixos, que impidan o acceso ós vehículos citados anteriormente.

3º)As industrias e almacenaxes clasificaranse de acordo co nivel de risco intrínseco das súas instalacións e, en función da carga de fogo ponderada Qp do local, os niveis de risco establecidos serán os seguintes:

Niveis de risco intrínseco

Baixo: Op. Menor que 200 Mcal/m².

Medio: Qp. Entre 200 e 800 Mcal/ m².

Alto: Qp. Superior a 800 Mcal/ m².

A carga de fogo ponderada Qp. dunha industria ou almacenaxe calcularase considerando tódolos materiais combustibles que forman parte da construcción así como aqueles que se prevexan como utilizables normalmente nos procesos de fabricación e tódolos materiais combustibles que poidan ser almacenados. O cálculo da carga de fogo ponderada Qp. Establecerase mediante a expresión:

$$Qp = Pi \times Hi \times Ci / A \times Ra \ (Mcal/m^2)$$

Sendo:

Pi = Peso en kg de cada unha das diferentes materias combustibles.

Hi = Poder calorífico de cada unha das diferentes materias en Mcal/kg.

Ci = Coeficiente adimensional que reflicta a perigosidade dos productos.

A = Superficie construída de local, considerada en m².

Ra = Coeficiente adimensional que pondera o risco de actividade inherente á actividade industrial da actividade industrial da seguinte maneira:

Descrición dos productos:

a) Grao de perigosidade alto.

-Calquera líquido ou gas licuado a presión de vapores de kgr/m² e 23ºC.

-Materiais crioxénicos.

-Materiais que poden formar mesturas explosivas no aire.

-Líquido, que teña o punto de inflamación a 23ºC.

-Materias de combustión espontánea coa exposición ó aire.

-Todos aqueles sólidos inflamables por debaixo dos 100ºC.

b) Grao de perigosidade media.

-Os líquidos que teñan o punto de inflamación entre os 23ºC e 61ºC.

-Os sólidos, que empecen a súa ignición entre os 100ºC e 200ºC.

-Os sólidos e semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Grao de perigosidade baixo.

-Con productos sólidos que necesitan para empeza-la súa ignición estar sometidos a unha temperatura superior a 200ºC.

-Líquidos que teñan o punto de inflamación superior ós 61ªC.

Valor Ci:

Ci: 1,6 por grao de perigosidade alto.

Ci: 1,2 por grao de perigosidade medio

Ci: 1 por grao de perigosidade baixo.

Coeficiente Ra:

Ra = 3 por risco de activación alto.

Ra = 1,2 por risco de activación medio.

Ra = 1 por risco de activación baixo.

Co fin de establece-la avaliación do risco de actividade de cada proceso, de acordo cos niveis (Alto (A), Medio (M) ou Baixo (B), facilítase o seguinte listado de actividade:

Alfombras-fabricación B

Almacéns en xeral B

Aceites comestibles-fabricación M

Bebidas alcohólicas preparación M

Bebidas carbónicas fabricación B

Bebidas-sen alcohol B

Betún-preparación B

Café-torrefactoM

Cartón-fabricación de caixas e elementos M

Carpintería M

Caucho-fabricación de obxectos M

Celuloide-fabricación M

Cera-fabricación de artigo B

Cerámica-taller B

Cervexa-fabricación B

Colas-fabricación M

Confección-taller B

Conservas-fabricación B

Cordas-fabricación B

Corcho-tratamento B

Cosméticos M

Coiro-tratamento e obxecto B

Chocolates-fabricación M

Destilerías materiais inflamables M

Disolventes-destilación M

Ebanistería (sen almacén de madeiras) M

Electricidade-taller B

Electricidade-fabricación de aparatos M

Electricidade-reparación de aparatos B

Electrónica-fabricación de aparatos M

Electrónica-reparación de aparatos B

Embarcacións-fabricación M

Fertilizantes químicos-fabricación M

Fibras artificiais-producción e manipulación M

Fundición de metais B

Frigoríficos-cámaras B

Galvanoplásticos B

Graxas comestibles-fabricación M
Ferrerías B
Imprenta M
Industrias químicas M
Laboratorios eléctricos B
Laboratorios físicos e metalúrxicos B
Laboratorios fotográficos B
Laboratorios químicos M
Licores-fabricación M
Madeira-fabricación contrachapados M
Manteigas-fabricación B
Máquinas-fabricación M
Marcos-fabricación M
Materiais usados-tratamentos M
Mecanización en metais B
Medicamentos-laboratorios M
Metais-fabricación de artigos B
Medias-fabricación B
Mobles-fabricacion (madeira) M
Mobles-fabricación (metal) B
Muíños fariñeiros M
Motores eléctricos-fabricación M
Orfebrería-fabricación B
Panificadoras-elaboración e fornos de pan B
Papel-fabricación B
Pasamanería taller B
Pastas alimenticias-fabricación M
Pinturas e vernices-fabricación A
Pinturas-talleres A
Pinceis e cepillos-fabricación M
Pirotecnia-fabricación A
Prancha-taller B
Placas de resina sintética-fabricación M
Productos alimenticios-fabricación B
Reparacións-taller B
Resinas sintéticas-fabricación M
Sacos-fabricación B
Seda artificial-fabricación M
Taller mecánico B
Tapicería M
Teatro B
Tecidos-fábrica B
Telefonía-central B
Tintas de imprenta-fabricación M
Tinturerías B
Transformadores-construcción B
Vasoiras-fabricación B
Vernices-taller M
Vernices-fabricación M
Vidro-fabricación artigos B
Vulcanización M
Xéneros de punto-fabricación B
Xoguetes-fabricación M
Zapatos-fabricación M

Ademais de precisa-lo peso de cada unha das diferentes materias perigosas, en todo proxecto relativo a industrias ou almacenaxes terase que indica-las unidades e o volume que ocupen os productos, manipulados ou almacenados, de forma que con estes datos sexa facilmente constatable a coincidencia entre a cantidade prevista e o existente.

4º)Os edificios destinados a industrias ou almacéns haberán de estar illados dos edificios colindantes en función do seu nivel de risco intrínseco por unha separación ou por un muro cortafogos das seguintes características:

Risco Alto: 10 metros ou RF-240

Risco Medio: 5 metros ou RF-180.

Risco Baixo: 3 metros ou RF-120.

O muro cortafogos non poderá ter aberturas, excepto se se trata de porta de comunicación, que dispoña de peche automático, e dunha RF mínima da metade esixida no muro.

Todo establecemento industrial ou de almacenaxe formará sector de incendio respecto ós establecementos veciños. A RF dos elementos estructurais e compartimentadores interiores será o seguinte, en función do nivel de risco intrínseco da actividade:

Risco Alto: RF-180

Risco Medio: RF-120.

Risco Baixo: RF-90.

En naves industriais de planta baixa disporase un RF mínimo de 30 nos elementos estructurais, podendo esixirse un RF maior cando a carga de fogo ponderada sexa superior a 100 Mcal/m^2.

En función do nivel de risco intrínseco os establecementos industriais ou de almacenaxe compartimentaranse en sector de incendio de superficie máxima:

Risco Alto: 1.000 m^2.

Risco Medio: 2.500 m^2.

Ricos Baixo: 20.000 m^2.

As plantas subterráneas compartimentaranse en sectores de superficie máxima de 500 m^2 para risco alto e medio, podendo alcanzar un máximo de 1.000 m^2 para risco baixo.

A RF de cada sector será a mesma que a esixida ó conxunto do establecemento.

Cando sexa necesario ou conveniente por imperativo de índole tecnolóxica derivado do proceso ou outras características peculiares da actividade, debidamente xustificados, aceptaranse sectores de superficie superior á indicada anteriormente. Para a determinación das medidas compensatorias necesarias para chegar a un nivel de seguridade equivalente ó esixido con carácter xeral considerarase como causa de atenuación que a actividade ocupe un local ou edificio exento en máis do 75% do seu perímetro.

5º) Evacuación

Os valores de densidade de ocupación que se establecen a continuación aplicaranse á superficie construída do edificio, excepto á dos recintos e as zonas de densidade elevada e as zonas de ocupación nula, considerando como tal as accesibles unicamente a efectos de reparación ou mantemento:

a) Unha persoa por cada 40 m^2 en industria.

b) Unha persoa por cada 100 m² en almacéns.

Unicamente se considerarán como saídas:

a) As portas ou aberturas que dean directamente á vía pública ou a espacios exteriores comunicados con esta.

b) As escaleiras protexidas ou especialmente protexidas -incluídas as escaleiras exteriores-.

Tamén se poderán considera-las escaleiras non protexidas nas entreplantas ou en primeiro piso cando a altura de evacuación sexa inferior a 5 metros.

c) As ramplas protexidas ou especialmente protexidas de pendentes inferior a 12%.

Os percorridos de evacuación non superarán en planta baixa os 50 metros e en planta de soto os 25 metros.

Se a altura de evacuación dunha planta é superior a 7,5 metros, ou de 2 metros en sentido ascendente se a súa ocupación é superior a 5 persoas, existirán polo menos dúas saídas de planta que non conduzan á mesma escaleira, excepto nas plantas de superficie inferior a 200 m². Exceptúase esta prescrición nas plantas en que a ocupación sexa nula.

6º) As plantas ou almacéns de nivel de risco intrínseco alto disporán dun plan de emerxencia redactado conforme ó manual de autoprotección vixente.

7º) Instalación de protección contraincendios:

a) Iluminación de emerxencia e sinalización. Tódalas vías de evacuación disporán de iluminación de emerxencia, cunha intensidade míniamde 3 lux nos eixes dos pasos.

Os percorridos de evacuación e as saídas disporán de sinalización.

b) Extintor móbil. Disporase dun extintor móbil por cada 300 m² de superficie construída.

c) Columna seca. Estarán dotadas de columna seca tódalas escaleiras de altura de evacuación maior de 24 metros.

Tamén será preceptivo para as plantas subterráneas cando non haxa máis de tres.

d) Abastecemento de auga contra incendios. Os establecementos de nivel de risco intrínseco alto ou medio haberán de dotarse dun dispositivo que garanta o subministro de auga durante unha hora ás difeentes instalacións de protección contraincendios de que disppoña o edificio ou establecemento.

e) Boca de incendio equipada. Tódolos establecementos industriais estarán dotados como mínimo dunha boca de incendio equipada por cada 2.000 m³ edificados, debendo contar cada establecemento cunha como mínimo.

Para os casos de nivel de risco alto ou medio poderá esixirse un maior número de B.I.E. ou medidas complementarias.

f) Instalación de detección e alarma. Esta instalación será esixible ós establecementos de nivel de risco intrínseco alto, excepto nas zonas protexidas por unha instalación de extinción automática de incendios.

g) Instalación de extinción automática de incendios. Disporán desta instalación as zonas ou locais de carga de fogo ponderada superior a 1.600 Mcal/ m².

h) Hidránte de incendios. Tódolos establecementos de nivel intrínseco alto ou medio, en todo caso e aqueles de nivel intrínseco baixo con superficie construída superior a 1.000 m² disporán dun hidrante de incendios por cada 5.000 m² ou fracción de superifice construída, situado como máximo a 100 metros de calquera punto da fachada accesible ós vehículos do Servicio de Extinción de Incendios e Salvamento. Este hidrante debe estar situado nun punto de fácil accesibilidade e estará dotado de presión e caudal acorde á normativa contraincendios.

i) Non obstante, poderán esixirse maiores medidas de protección contraincendios que as indicadas nos partados anteriores naqueles casos en que a perigosidade así o requira.

4. Os establecementos deberán evitar ou limita-los efectos que se relacionan, por debaixo dos límites máximos de funcionamento que se establecen a continuación:

1º) Incendio e explosión.

Tódalas actividades que, no seu proceso de producción ou almacenaxe, inclúan "inflamables" e "materias explosivas", instalaranse cos sistemas de seguridade axeitados, que eviten a posibilidade de incendio e explosión, así como cos sistemas adecuados (tanto en equipo como en ferramenta) necesarios para combatelos en casos fortuítos. Baixo ningún concepto poderán queimarse materiais ou desperdicios ó aire libre.

As instalacións da actividade e dos seus diferentes elementos deberán cumpri-las disposicións pertinentes dictadas polos diferentes organismos estatais, autonómicos ou locais, na esfera das súas respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza a almacenaxe por xunto de productos inflamables ou explosivos en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda. Estas actividades, por conseguinte, clasificaranse sempre en categoría 3ª e 4ª.

2º)Radioactividade e perturbacións eléctricas.

Non se permitirá ningunha actividade que emita radiacións perigosas ou perturbacións eléctricas que afecten ó funcionamento de calquera equipo ou maquinaria, diferentes dos que orixinen a perturbación. Deberán cumprir tamén as disposicións especiais dos organismos competentes na materia.

3º)Ruídos.

A intensidade do son procedente de todo uso ou equipo (a excepción dos equipos provisionais de transporte ou de traballos de construcción) deberá estar ó previsto na Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección contra a contaminación acústica ou ordenanza municipal que a desenvolva.

4º)Vibracións.

Non poderá permitirse ningunha vibración que exceda da determinada na Lei 7/1997 de 11 de agosto. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas independentes da estructura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores da vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Non se permitirá a ancoraxe directa de máquinas ou soportes ás paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación de recintos, debendo interporse os dispositivos antivibratorios axeitados.

Os conductos polos que circulen fluídos líquidos ou gasosos en forma forzada conectados directamente con máquinas que teñan órganos en movemento, dispoñerán de dispositivos de separación que impidan a transmisión das vibracións xeradas en ditas máquinas. As bridas e os soportes dos conductos, igual que as aberturas dos muros para o paso das conduccións, dotaranse de elementos antivibratorios.

A determinación do nivel de vibración realizarase de acordo co establecido na norma ISO-2631-1, apartado 4.2.3., segundo establece o art. 4 do anexo á Lei de Protección contra a contaminación acústica.

A vibración no ambiente interior non poderá supera-los valores indicados no art. 8.4. da Lei 7/97.

5º)Deslumbramentos.

Desde os puntos de medida especificados non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de grande intensidade, ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura ou outros.

6º)Fumes.

A partir da cheminea ou conducto de evacuación non se permitirá ningunha emisión de fume gris, visible, de sombra igual ou máis escura á intensidade 2 da escala de Micro-Ringlemann, excepto para o fume gris, visible a intensidade de sombra igual a 3 de dita escala emitido só durante catro minutos (4 min.) en todo período de trinta minutos (30 min.) ou maiores esixencias da Ordenanza Municipal correspondente.

As actividades cualificadas como "insalubres", en atención á producción de fumes, po, néboas, vapores ou gases desta natureza, deberán estar dotadas das adecuadas e eficaces instalacións de precipitación de po ou de depuración dos vapores ou gases (en seco, en húmido ou por procedemento eléctrico).

Así mesmo, no interior das explotacións non poderán sobrepasarse os niveis máximos tolerados de concentración de gases, vapores, fumes, po ou brétemas no aire, que se definen no Anexo do Regulamento vixente.

7º)Olores.

Non se permitirá ningunha emisión de gases nin a manipulación de materias que produzan olores en intensidade tal que poidan ser facilmente detectables, sen instrumentos, no linde da parcela desde a que se emiten.

8º)Outras formas de contaminación.

Non se permitirá ningún tipo de emisións de cinzas, pos, fumes, vapores, gases nin doutras formas de contaminación do aire, da auga ou do solo, que poidan causar dano á saúde das persoas, dos animais ou das plantas; prexuízo ás propiedades; ou que causen sucidade.

Aquelas actividades industriais que sobrepasen os anteriores límites serán consideradas como de carácter especial ou de categoría 4ª e só poderán localizarse nas zonas previstas para tal efecto ou en parcelas reservadas de polígonos industriais mediante autorización expresa do Concello. En calquera caso será necesario reducir ó máximo os niveis de funcionamento que resulten extralimitados, en particular aqueles en que os efectos sobrepasen os propios límites de contaminación da zona industrial aínda que esta sexa de carácter especial.

9º)Augas residuais.

A utilización de augas de ríos ou regatos virá acompañada da obriga de restituí-la mesma en óptimas condicións de utilización, aínda que para iso fose necesario un proceso de depuración das mesmas.

Os materiais en suspensión contidos nas augas residuais non excederán, en peso, a cantidade de 30 miligramos por litro.

A D.B.O. (demanda bioquímica de osíxeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de osíxeno disolto absorbido en 5 días a 18ºC de temperatura.

O nitróxeno expresado en N e NH4, non será superior a 10 e 15 miligramos respectivamente.

O efluente non conterá substancias capaces de provoca-la morte da fauna fluvial augas abaixo do punto de vertido.

O efluente que verta nas redes do servicio público, deberá estar desprovisto de tódolos productos susceptibles de prexudica-las conduccións, así como de materias flotantes, semidentables ou precipitables que, ó mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente, contra o bo funcionamento das redes de sumidoiros.

O pH do efluente deberá estar comprendido entre 5,5 e 8,5. Excepcionalmente, en caso de que a neutralización se fixera con cal, o pH poderá alcanza-lo valor de 9,5.

O efluente non terá, en ningún caso, unha temperatura superior ós 30ºC quedando obrigada-las industrias a realiza-los procesos de refrixeración necesarios para non sobrepasar este límite.

Quedan prohibidos os vertidos de compostos cíclitos hidroxilados e os seus derivados halóxenos, así como o vertido de substancias que favorezan os olores, sabores e coloracións da auga nas canles de vertido, cando poida ser utilizada na alimentación animal.

5. 6. Prazas de aparcamento.

Por cada 100 m² construídos para o uso industrial, disporñerase dunha praza de aparcamento.

Art. 117. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil

Definición e clasificación.

Denomínase garaxe-aparcamento a todo lugar destinado especificamente á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Enténdense por servicio do automóbil as actividades e lugares especificamente destinados ó abastecemento, mantemento, entretemento e limpeza de vehículos automóbiles.

Para os efectos da aplicación desta Norma establécese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento privativo de uso individual.

. Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.

. Grao 2º. En edificación adosada.

. Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento de uso colectivo.

. Grao 1º. En planta baixa e/ou semisoto de edificios.

. Grao 2º. En planta soto das edificacións.

. Grao 3º. En parcela interior, patios de cuarteirón e espacios libres privados.

Categoría 3ª. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª. Estacións de servicio.

Categoría 5ª. Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

Os talleres de reparación de automóbiles rexeranse ademais polas Normas de Industrias, aínda que se atopen emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

Condicións xerais.

a. Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, o Concello poderá denega-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non relevará ós propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

Para autoriza-la explotación de garaxes en categoría 2ª como servicios de aparcamento ó público, deberá garantirse previamente a reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou o edificio.

b. Nos edificios plurifamiliares queda prohibido realizar garaxes individualizados con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou, como moito, dobre.

3. Accesos.

Os garaxes-aparcamento en categorías 2ª e 3ª e os locais de servicio do automóbil dispoñerán dun espacio de acceso de tres metros (3 m) de ancho e cinco (5 m) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade. En calquera caso, estarase ó disporto no art. 204 desta Normativa.

Os garaxes-aparcamentos das categorías 2ª e 3ª deberán cumprir ademais as seguintes condicións:

a) Os de menos de 800 metros cadrados terán un único acceso desde a vía pública. Nos de máis de 800 metros cadrados, o ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ou 5 metros, segundo dean a unha rúa de máis de 15 metros, comprendida entre 10 e 15, ou menor de 10 metros, respectivamente.

b) Os garaxes-aparcamento de menos de 800 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmoble, cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ó mesmo sexan blindadas e o ancho do acceso sexa superior a catro metros, e nos de menos de 200 metros cadrados sexa superior a tres metros.

c) Os garaxes-aparcamento de 800 a 3.000 metros cadrados poderán dispoñer dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobre porta, resistente ó lume, e con resortes de retención para posibles ataques ó lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será de 1 metro.

d) Nos garaxes-aparcamento de 3.000 a 8.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de tres metros e deberán ter ademais unha saída directa de ataque ó fogo e salvamento de persoas cun ancho mínimo de 1,5 metros. Nos superiores a 8.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independente ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos dispoñerán dun acceso para peóns.

e) O acceso desde a vía pública sempre que correspondan a aparcamentos de menos de 3.000 m², será único para cada edificio ou parcela.

As ramplas rectas non sobrepasarán a pendente do 16% e as ramplas curvas do 12%, medidas polo eixo do carril interior. A súa anchura mínima será de tres metros (3 m), co sobreancho necesario nas curvas.

Poderase autoriza-lo emprego de aparatos montacoches cando, sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Nese caso, instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento ou fracción. O espacio de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso do garaxe deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reducilo número de vaos naquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,50 metros por 5,00 metros. Sen embargo, o número de coches dentro dos garaxes-aparcamento non poderá exceder do correspondente a un vehículo cada 25 metros cadrados. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construcción, instalación, funcionamento e apertura. A praza de aparcamento en liña terá unha lonxitude mínima de 5,5 m.

5. Altura mínima.

En garaxes-aparcamento admítese unha altura libre mínima de 2,30 metros en calquera punto ocupable incluso baixo as instalacións.

Ventilación.

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

Illamento.

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e forxados resistentes ó lume, e con illamento sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios de parcela ou locais destinados a outros usos.

Comunicación.

Poderá comunicarse directamente o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeira, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmoble, cando estes teñan acceso dotado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, que estarán totalmente illados, sen permitirse ningunha comunicación interior co resto do inmoble.

Os garaxes-aparcamento de categorías 2ª e 3ª que se destine á explotación como servicio de aparcamento ó público, ademais de cumpri-las condicións deste artigo, cumprirán as especificacións dos artigos 202, 203 e 204 desta Normativa Urbanística.

Condicións das estacións de servicio (categoría 4ª).

Ademais das disposicións legais vixentes que lles foran de aplicación cumprirán as seguintes:

1º)Dispoñerán de aparcamento en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.

2º)Os talleres de automóbiles anexos, non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m² de taller. Se se estableceran servicios de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.

3º)Non causarán molestias ós veciños e viandantes e axustaranse ó establecido nas ordenanzas sobre ruídos da zona.

11. Condicións particulares dos talleres de servicio do automóbil (categoría 5ª).

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumprirán as seguintes:

a) Dispoñerá, dentro do local, de dúas prazas de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller. En calquera caso non poderá utilizarse a vía pública como espacio de depósito de taller.

b) Nos locais de servicio de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 25 CV; nos restantes non excederá de 60 CV; en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación.

Art. 118. Regulación do uso agropecuario

Considéranse como agrarias ou agropecuarias as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da tenencia, cría e reproducción de especies animais.

Diferéncianse as seguintes categorías:

- Agrícolas.
- Forestais.
- Gandeiras e piscícolas.

A regulación destas actividades e das súas explotacións suxetarase ás normas e plans das administracións competentes e á súa lexislación específica.

Usos agrícolas.

Inclúense dentro do concepto de agrícolas as actividades relacionadas directamente co cultivo de recursos vexetais, non forestais.

A efectos normativos, distínguense os seguintes tipos:

A. Agricultura extensiva.

B. Agricultura intensiva.

A. Agricultura extensiva.

Son criterios específicos da presente normativa a conservación dos solos fértiles e o control da transformación paisaxística das masas arbóreas e das edificacións agrarias existentes como soporte da capacidade productiva e mantemento dos valores tradicionais do territorio. As novas edificacións directamente vinculadas ás explotacións agrícolas, ou a ampliación das existentes, realizaranse de acordo coa normativa particular de cada ordenanza de solo rústico, e coas autorizacións preceptivas pertinentes.

B. Agricultura intensiva.

Horticultura.

Considéranse aquí incluído-los cultivos agrícolas de horta, normalmente de pequena extensión, dedicados á obtención de verduras, legumes e froitas. As hortas existentes considéranse como espacios a preservar, mantendo, de se-lo caso, o carácter de parcelas dispersas con algunha edificación precaria, pero sen que poidan transforma-lo seu carácter netamente agrícola.

Viveiros e invernadoiros.

Considéranse como tales os espacios ou construccións dedicados ó cultivo de plantas e árbores, en condicións especiais de coidado.

Os viveiros comerciais que requiran construccións auxiliares para garda e administración deberán cumpri-las seguintes condicións:

- Ocupación máxima de edificación 5%, tendo a parcela na que se sitúen unha superficie superior a 5.000 m². Poderanse permitir excepcionalmente en parcelas menores sempre que non se superen os 100 m² construídos nin unha altura de 3,5 m.

- Condicións de edificación: as correspondentes á ordenanza do solo rústico en que se atope, cunha soia planta.

- Os aparcamentos de visitantes, carga e descarga resolveranse dentro da mesma parcela.

Usos forestais.

Considérase como forestal o uso ou actividade relativa ó cultivo de especies arbóreas e arbustivas ou de matagueira e pastos forestais susceptibles de explotación e aproveitamento controlado, incluíndo as actividades propias da súa explotación en orixe, tales como garda, corta, serrado e despece.

Usos gandeiros.

Para os efectos das presentes Normas considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría e tenza de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral.

Polos seus efectos ambientais e vinculacións territoriais, distínguense dous tipos:

1. Gandería vinculada ó recurso do solo, pasteiros, forraxe, etc.

2. Gandería industrializada desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se implanta.

Polo tipo de especies ou gando que se cría establécense os seguintes grupos:

1. Gando maior, vacún e equino.

2. Gando menor, ovino ou caprino.

3. Gando porcino e avícola, coelleiro, etc.

A efectos da intensidade do uso, establécese a equivalencia de dez cabezas de gando menor por cabeza de gando maior.

Ademais do cumprimento das regulamentacións específicas e lexislación sectorial que lles sexa de aplicación, as explotacións gandeiras quedan suxeitas ás determinacións que establece a Sección 4ª do Capítulo III, Título I da LOUG.

Usos piscícolas.

A presente normativa será de aplicación para as explotacións en piscifactorías e demais instalacións de acuicultura.

A instalación de piscifactorías estará sometida á autorización previa dos organismos competentes.

A petición de autorización acompañarase cun estudio da situación actual da zona, contendo planos a escala mínima de 1:1.000 onde se sinalen as canles naturais, as canalizacións e tomas de auga previstas con planos a escala mínima 1:2.000, acompañado dun estudio de impacto que considere os efectos paisaxísticos das instalacións, os efectos ambientais das retencións no río, os vertidos, a sanidade das augas, etc.

A súa localización virá condicionada polas limitacións que impoña a necesidade de protección do valor natural das ribeiras.

Art. 119. Regulación das actividades extractivas

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terra árida e se exploten canteiras e minas a ceo aberto. Igual consideración terán os establecementos ou plantas de beneficio e de primeira transformación regulada no artigo 138.2c) do R.D. 2857/78 do Regulamento Ceral para a minería que desenvolve a "Ley de Minas" de 21 de xullo de 1973.

2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3. Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art. 104 LOUG, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m de núcleos de poboación e de edificios, restos históricos ou arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos en Catálogo de protección. En calquera caso estarase ás limitacións que se establecen nos arts. 36 a 40 LOUG.

4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de solicita-las preceptivas autorizacións doutras entidades ou organismos.

5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licencia municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran

os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6. Ademais, o outorgamento da licencia municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou soterradas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licencia.

7. A solicitude de licencia municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas, da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.

b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.

c) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectúa-la extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberase presenta-lo correspondente permiso do propietario.

d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte sobre plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñe-lo estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegra-los solos afectados ó seu contorno e paisaxe.

e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou de áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8. Cando a actividade extractiva implique destrucción de arboredo, impoñerase ó titular da licencia a obriga de efectua-la repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña arraigado e poda desenvolverse normalmente.

9. As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnica mineira, reguladas no Anexo 2 do RDL 1302/1986 de 28 de xuño de avaliación do impacto ambiental, virán obrigadas a someter, con carácter previo a súa instalación, a avaliación do seu impacto mediante o estudio regulado en dito Decreto e regulamentado por RD 1131/1988 de 30 de setembro.

10. As áreas extractivas existentes no momento da aprobación do Plan Xeral regularanse polas Normas correspondentes a súa cualificación e ordenanza sen prexuízo dos dereitos de explotación que, de se-lo caso, estivesen vixentes. Esgotados estes dereitos estarase á normativa regulada por este artigo. Nestes casos permitirase con carácter xeral a reposición das condicións topográficas orixinais mediante o seu destino temporal como vertedeiros, permitíndose o enchido ata a cota –5 m do terreo.

A partir desta cota encherase con terra plantable que será vexetal nun grosor de 1 metro.

O Concello poderá, en uso das atribucións conferidas pola lexislación vixente, dictar ordes de execución para o mellor cumprimento destas determinacións.

Art. 120. Regulación dos restantes usos

As instalacións dedicadas a usos de residencia móbil, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, deberán aterse ó disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que, de se-lo caso, fixan as presentes Normas.

As instalacións dedicadas a servicios urbanos e de administración pública definidas na tipificación de usos das presentes Normas, ateranse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou terciaria que desenvolvan e á súa normativa específica.

Nos edificios dotacionais de uso público adoptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas establecidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como o disposto no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, do Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación.

Art. 121. Definicións.

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que aquí se indican, terán o significado que a continuación se expresa:

1. **Aliñación.**

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que a separa dos espacios libres públicos.

2. **Aliñación actual.**

Son os lindeiros das parcelas cos espacios libres públicos existentes.

3. **Aliñación oficial.**

As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan ou dos documentos que o desenvolvan. As definidas neste Plan poden atoparse, ben nos planos de ordenación, ben na Normativa.

4. **Liña de edificación.**

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos saíntes cando estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dá fronte a espacios libres públicos ou ós privados que limiten con aqueles por mor dun recuado mínimo obrigatorio.

- Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior. Á súa vez esta pode ser:

a) Liña de edificación interior en planta piso: é aquela que non pode ser rebasada pola edificación, salvo pola prolongación da planta baixa.

b) Liña de edificación interior en planta baixa: é aquela que só pode ser alcanzada pola prolongación da planta baixa, ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

5. **Parcela edificable.**

É a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa no interior da parcela que acolle á edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restriccións sinaladas no Plan.

6. **Parcela neta.**

É a delimitada polas aliñacións oficiais e/ou os lindes de separación coas parcelas contiguas.

7. **Recuado.**

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así

mesmo as separacións da edificación respecto ós demais lindes da parcela edificable denominaranse recuados: recuados laterais cando se refiran ós lindes laterais ou recuados posteriores se se refiren ó linde posterior da parcela.

8. **Rasante.**

É o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixe.

Utilízase a expresión rasante do terreo para referirse ó perfil do terreo natural.

Para a medición de alturas de edificación tomarase como referencia a rasante da beirarrúa en contacto coas aliñacións ou a natural do terreo segundo se estableza nas ordenanzas particulares de zona.

9. **Rasantes oficiais.**

Son as definidas no Plan a partir dos puntos e cotas altimétricos establecidos nos planos de ordenación correspondentes, ben por mantemento das existentes, ben por definición dunha nova, así como as fixadas nos documentos que o desenvolvan.

10. **Altura da edificación.**

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida:

a) A distancia vertical en metros medida desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación ou a do terreo na edificación exenta, ata a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta.

b) Número total de plantas, nas que se incluirán a planta baixa, as plantas piso e a planta semisoto se a houbera.

11. **Altura máxima da edificación.**

É aquela que a edificación non pode superar. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Haberán de respectarse ámbalas dúas.

12. **Altura de pisos.**

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

13. **Altura libre de pisos.**

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

14. **Superficie ocupada.**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construcción, incluso a soterrada e os voos.

15. **Superficie edificada ou construída por planta.**

É a comprendida entre os límites exteriores da construcción da planta.

16. **Superficie total edificada ou construída.**

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas que compoñen o edificio.

17. **Superficie útil.**

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

18. **Coeficiente de edificabilidade.**

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie da proxección horizontal do terreo.

Pode expresarse de dúas formas:

. Edificabilidade bruta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie total dun sector ou polígono de execución incluíndo tanto as parcelas edificables como os solos libres e incluso os de cesión obrigatoria.

. Edificabilidade neta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie neta da parcela ou, de se-lo caso, a superficie do sector ou polígono da que se ten deducido a superficie de espacios libres.

19. **Patio.**

Considérase patio a todo espacio libre rodeado teórica ou realmente por fachadas interiores. Tamén será considerado patio calquera espacio non edificado, interior ás aliñacións exteriores e que teña o seu perímetro rodeado pola edificación polo menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude total.

20. **Patio de parcela.**

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable.

21. **Patio de cuarteirón.**

É aquel que ten definida polo planeamento a súa forma e posición na parcela para formar, xunto cos das parcelas colindantes, un espacio libre único para todas elas.

22. **Patio inglés.**

É o patio en fachada situado por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo.

23. **Peza habitable.**

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

24. **Local.**

Enténdese por local o conxunto de pezas contiguas destinadas ó desenvolvemento e exercicio dunha determinada actividade.

Considérase que o local é exterior se tódalas súas pezas habitables dan a unha vía pública ou espacio libre público, ou sobre espacio libre privado ou patio que cumpra coas condicións de dimensión da súa norma ou ordenanza reguladora. Así mesmo deberá cumpri-las condicións correspondentes de superficie de ocos e ventilación.

25. **Planta baixa, semisoto e soto.**

1. Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,60 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

2. Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,60 metros por debaixo da rasante ten o teito a máis de 0,60 por riba de dita rasante.

3. Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo de dita rasante.

4. Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ó longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

26. **Portal.**

É o local de acceso ó edificio que se desenvolve entre a porta de entrada ó edificio e a dos locais interiores, as escaleiras e ascensores se os houbese.

27. **Edificio exento.**

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espacios libres.

28. **Edificación auxiliar.**

É aquela destinada a complementa-los usos da edificación principal. Realizarase, de se-lo caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

29. **Edificio exclusivo.**

É aquel en que tódolos seus locais se destinan a actividades comprendidas no mesmo uso.

Art. 122. Tipificación das actuacións de edificación.

Coa finalidade de determina-los contidos xerais das actuacións de edificación e a aplicación das presentes Normas defínense os seguintes tipos de actuación:

1. Actuacións de nova edificación.

2. Actuacións nos edificios existentes.

a) Actuacións de ampliación.

b) Actuacións de reestructuración.

c) Actuacións de rehabilitación.

d) Actuacións de consolidación.

e) Actuacións de restauración.

f) Actuacións de conservación.

Art. 123. Actuacións de nova edificación.

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

a) De nova planta. Son as de nova construcción sobre solares vacantes.

b) De substitución. Ten por obxecto a construcción dun novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.

c) De reconstrucción. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construcción, un edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.

2. As actuacións previstas neste apartado axustaranse ás Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral, así como ás Ordenanzas Particulares.

Art. 124. Actuacións nos edificios existentes.

1. **Actuacións de ampliación.**

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumenta-lo seu número de plantas, sen modifica-las súas aliñacións exteriores e os seus planos de fachada mantendo ou non a tipoloxía estructural.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario haberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestructuración.

En edificios que presenten elementos fóra de ordenación, as ampliacións só procederan se se executan simultaneamente as obras de adecuación de aqueles.

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seranlle de aplicación as Condicións Xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

2. **Actuacións de reestructuración.**

Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estructurais que impliquen variacións do tipo de estructura, podendo incluí-la demolición dos elementos estructurais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando elementos de cerramento que definen o volume e forma do edificio, isto é as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

En edificios que presenten situacións fóra de ordenación, a reestructuración só procederá se se executan simultaneamente as obras de adecuación de tales situacións.

As obras de reestructuración haberán de cumpri-las condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

3. **Actuacións de rehabilitación.**

Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecua-las condicións de habitabilidade e uso, podendo implicar unha redistribución da organización espacial, conservando maioritariamente a configuración arquitectónica e disposición estructural orixinal, tanto interior como exterior (fachadas, accesos, núcleos de escaleira, muros de carea, disposición estructural horizontal, patios e división en plantas).

No caso de edificios de uso residencial, as obras de rehabilitación poderán implica-la realización de patios interiores ou a ampliación dos existentes, sempre que isto non supoña alteración dos restantes elementos que comportan a estructura do edificio.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acomete-las obras de conservación e as de valoración arquitectónica necesarias para garanti-la adecuación das condicións do edificio ó uso específico. As condicións xerais de volume e hixiénicas e as de habitabilidade non serán de aplicación en edificios catalogados ou situados en áreas de rehabilitación, na medida en que deso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estructurais de edificacións que se pretenden conservar. Isto sen prexuízo de que ditas obras deban de tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

Cando existise expediente incoado de declaración de ruína non inminente e/ou a inspección técnica municipal o autorice, poderase proceder á reparación ou substitución de elementos estructurais deteriorados, mantendo a súa posición relativa.

4. **Actuacións de consolidación.**

Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estructural do edificio con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estructural e a composición exterior da envolvente do edificios (fachadas e cubertas).

5. **Actuacións de restauración.**

Son aquelas encamiñadas a unha conservación en grao máximo, nas que se pretende a reparación dos elmeentos, estructurais ou non, do edificio, á vez que reproduci-las súas condicións orixinais, incluso as obras de eliminación de elementos que non sexan de interese para a historia do edificio e se amosan incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas da edificación.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

6. **Actuacións de conservación.**

Son aquelas actuacións encamiñadas ó mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da

edificación, sen que isto supoña a alteración da súa estructura, distribución ou características formais, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estructurais ou do deseño do mesmo.

Obras de reparación son as que se dirixen á recuperación das condicións anteriores.

Art. 125. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais

1. **Alcance e contido.**

Estas condicións establecen as limitacións ás que teñen que suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións ambientais e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifique o Plan.

2. **Aliñacións.**

Son as definidas no presente Documento. Nas zonas en que os planos de ordenación ou os textos deste documento non determinen as aliñacións, conservaranse con carácter xeral as existentes á aprobación deste documento, podendo o Concello definir aliñacións diferentes ás actuais a través dalgunha das figuras de planeamento previstas para este fin.

3. **Liñas de edificación.**

A liña de edificación exterior coincide xeralmente coa aliñación salvo cando se diferencia explicitamente nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Reguladoras ou implicitamente ó permitir e regular recuados.

A liña de edificación interior en planta baixa coincidirá coa liña de edificación interior en planta piso cando se pretende evitar que calquera tipo de edificación (prolongación de baixos e outro tipo) ocupe o patio de cuarteirón. Naquelas zonas en que sexa admisible esta ocupación a liña de edificación interior en planta baixa trazarase paralela á liña de edificación interior en planta piso e á distancia que se determine nas Ordenanzas Particulares de cada zona.

4. **Espacios libres privados edificables.**

No espacio libre dos patios de cuarteirón e demais espacios libres privados só se permitirá a prolongación de plantas baixas dos edificios e a edificación en planta baixa dentro da parcela que acolle a edificación principal, nos casos e condicións que se sinalan nestas Normas. Igualmente autorizarase dentro da parcela o uso para aparcamento en espacios descubertos.

Nos casos en que a normativa tolera a edificación no patio de cuarteirón, e sempre que non existan limitacións específicas, esta non poderá reborda-la altura total de 5 metros nos seus paramentos verticais nin a cumieira da súa cuberta os 7 metros, debendo ser medidas estas alturas a partir do pavimento da planta baixa da edificación ó nivel das liñas de edifación interiores, e en calquera punto do terreo. A cuberta non poderá ter unha inclinación superior ós 30 graos.

Se a altura total do corpo edificado no patio de cuarteirón incluída a cuberta non sobrepasa os 3,60 metros e no deseño de volumes existe unha continuidade entre a planta baixa dun edificio e dito corpo, poderá construírse o mesmo como prolongación da planta baixa sen rompe-la continuidade da edificación a ese nivel, cando a planta baixa dun edificio sexa destinada a oficinas, instalacións, almacéns, etc. Nesta solución haberá de resolverse convenientemente a cuberta do corpo edificado en planta baixa, sobre todo na parte próxima á fachada interior da primeira planta, co fin de darlle o illamento necesario contra ruídos ou molestias, así como impedi-lo acceso directo desde o exterior, sendo unha solución recomendada o converter parte da cuberta en terraza con acceso e uso para a primeira planta.

Salvo o previsto no parágrafo anterior o corpo edificado no interior do patio de cuarteirón deberá quedar exento, é dicir separado da planta baixa do edificio por unha franxa de ancho mínimo 3,50 metros.

A edificación no patio interior de cuarteirón nunca se poderá dedicar ó uso de vivendas. Non se poderá realizar dita edificación en patio de cuarteirón se existen vivendas na planta baixa do edificio.

Cando o Concello, de acordo coas Ordenanzas correspondentes, autorice a construcción de sotos nestes espacios interiores privados para permiti-la localización dos aparcamentos obrigatorios ligados á edificación principal e/ou á edificación no patio de cuarteirón, deseñarase o proxecto de maneira que as saídas e entradas de vehículos, así como o resto do aparcamento queden totalmente cubertos e pechados para evitar molestias de ruídos á veciñanza.

5. **Medición de alturas.**

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as ordenanzas sinalan ámbolos dous tipos, haberán de respectarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da rasante da beirarrúa ou do terreo no seu estado natural, non podendo haber nos extremos da fachada ou fachadas variacións superiores a 1,2 metros sobre a altura máxima permitida, debéndose en caso contrario graduala construcción adaptándoa ó perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación. Para os efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

Os proxectos acompañaranse dos planos topográficos do perfil da beirarrúa ou do estado natural do terreo desde o que se procede á medición de alturas.

Nos casos en que pola topografía do terreo poidan xurdir alturas superiores respecto á rasante do terreo natural, seguirase a mesma regla para a medición das alturas no sentido perpendicular á fachada en cada punto dos seus paramentos de peche. O mesmo criterio seguirase para as prolongacións das plantas baixas respecto á súa altura.

6. **Construccións por riba da altura.**

As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, e en ámbolos dous casos permitiranse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas e as chemineas, estarán inscritas dentro do plano de 30º desde a cara superior do último forxado en liña de fachada e patios, non podendo exceder en altura máis de 4,00 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior, salvo condicións diferentes reguladas polas Ordenanzas Particulares. As vertentes de cuberta serán rectas e continuas. O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma, mediante escaleira interior.

7. **Altura en edificación illada ou exenta.**

A altura máxima deberá cumprirse en tódalas súas fachadas e medirase no seu punto medio a partir da rasante natural do terreo en contacto coa edificación, salvo excepcións reguladas na ordenanza correspondente.

8. **Cómputo de edificabilidade.**

De acordo co establecido no artigo 46.6.a) LOUG, computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas

no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das construídas no subsolo con destino a aparcadoiros e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas.

9. **Sotos e semisotos.**

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servicio dos usos das plantas superiores. A súa altura libre non será inferior a 2,30 metros. Deberán te-la ventilación suficiente. A altura libre non poderá ser ocupada por ningunha instalación nin infraestructura.

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan. Prohíbese o uso de vivenda en semisotos. A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60, sen prexuízo das limitacións establecidas por cada tipo de uso.

10. **Planta baixa.**

Salvo nos edificios de uso exclusivo industriais, terciarios e dotacionais, a altura libre desta planta non será superior a 4,25 metros e, en ningún caso, inferior a 2,70 metros.

A planta baixa poderá destinarse ós usos que se establezan. Naquelas zonas onde se permita, o uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30 metros por riba da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación; en caso de que por baixo desta planta non houbera outra ou outras (semisoto ou soto), haberá de dispoñerse o debido illamento do terreo.

Cando a ordenanza específica permita a prolongación da planta baixa, a altura máxima haberá de cumprirse en calquera punto da planta. Se a parcela edificable dá fronte a dúas vías de distinta rasante, haberá de producirse o necesario escalado para cumprir tal condición.

11. **Planta piso.**

A altura libre da planta piso entre o pavimento acabado e o teito, non será inferior a 2,50 m.

12. **Edificios semienterrados**

Nos edificios situados en terreos nos que, polas condicións topográficas, resulten pezas vivideiras situadas por debaixo da rasante natural do terreo, cando así estea contemplado nas diferentes ordenanzas particulares, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ó espacio libre privado haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para ese tipo de edificación.

13. **Entrantes, saíntes e voos**

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, de se-lo caso, cos voos que se fixan no Plan. As liñas de edificación interior de planta piso e planta baixa non se poderán pasar con saíntes nin voos, salvo autorización expresa na ordenanza específica.

Os corpos voados agás cornixa e beirados, quedarán separados das fincas contiguas nunha lonxitude, como mínimo, igual ó saínte ou voo, e non inferior a 0,60 metros.

A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou espacio público será de 3,60 metros.

14. **Corpos voados pechados**

Poderanse autorizar segundo a regulación prevista en cada ordenanza.

15. **Balcóns, terrazas, cornixas e beirados.**

Nos corpos voados non se autorizará sobresaír sobre o voo permitido con balcóns ou terrazas.

A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas e de cornixas e beirados virá determinada da seguinte maneira:

a) Non se permitirán saíntes de ningún tipo, salvo cornixas ou beirados, que rebasen a liña de edificación en rúas de ancho menor de 8 metros. Os saíntes máximos de cornixas e beirados serán de 0,40 metros.

b) En rúas de ancho entre 8 e 12 metros entre aliñacións, o voo máximo autorizado non poderá supera-los 0,50 metros, salvo condicións especiais establecidas en cada ordenanza particular.

c) Para rúas de ancho entre 12 e 14 m o voo máximo autorizado non superará 0,80 m salvo autorización especial establecida en ordenanza.

d) Para rúas de ancho superior a 14 m o voo máximo autorizado non superará 1,00 m salvo condición especial establecida en ordenanza específica.

16. **Chafráns.**

Nas parcelas edificables de esquina onde o Plan delimite chafráns, ou naquelas xa edificadas con chafráns, estes serán respectados como aliñacións exteriores para os efectos de deslinde da parcela edificable e dos voos sobre aliñacións.

Nas parcelas edificables de esquina en que as ordenanzas establezan chafráns, a liña de edificación ou cerramento con valo non poderá ocupa-la área suplementaria definida en cada esquina polas aliñacións exteriores e a corda que une ámbolos dous puntos secantes dunha circunferencia de 3 m de radio, trazada con centro no punto virtual de encontro da prolongación de aliñacións. Esta disposición manterase en toda a altura.

17. **Patios de parcela.**

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ós mesmos de acordo co establecido no Decreto 311/1992 de 12 de novembro da COTOP sobre supresión da cédula de habitabilidade e, de se-lo caso, polas normas das Vivendas de Protección Oficial.

Os patios respectarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, sen que poidan reducirse con corpos voados ou saíntes.

Sobre rasante nos patios de parcela poderase edificar soamente a nivel da planta baixa sempre que nesta planta non haxa vivenda. Deberase, entón, deixar acristalada a cuberta nunha superficie non menor ós dous tercios da planta do patio, realizándose nesa cuberta os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. O volume así edificado será contabilizable para os cálculos de edificabilidade.

18. **Patios de parcela abertos ou mixtos.**

Os patios abertos a fachada, a patios de cuarteirón ou a outros espacios libres terán un ancho mínimo de seis metros e o seu fondo non será superior a vez e media o seu ancho.

Cando o fondo non sexa superior ó seu ancho admítense patios abertos a fachada cun ancho mínimo de tres metros.

19. **Patios mancomunados.**

1. Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considera-las súas dimensións totais a efectos de apertura de ocos ó mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade con inscrición no Rexistro da Propiedade do dereito de servidume dos respectivos solares. Este dereito non se poderá cancelar sen autorización expresa por parte do Concello.

2. Poderanse alzar muros de separación dentro do patio mancomunado dunha altura máxima de 3 metros a partir da rasante do patio que estea situado máis baixo.

20. **Accesos a patios.**

Tódolos patios deberán ter acceso.

21. **Patios en cuarteirón colmatados.**

Naqueles cuarteirón en que non se defina en plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten cumprirán en canto a dimensión as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limiten.

22. **Condicións dos locais**

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos ou conductos de ventilación que cumprirán o establecido nas normas de habitabilidade vixentes. Os conductos de ventilación situaranse na cuberta no treito do tercio próximo ó cumio.

23. **Portais.**

O portal terá desde o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbera, un ancho mínimo de dous metros. O oco de entrada do portal non terá menos de 1,30 metros de luz.

24. **Escaleiras, ramplas e barreiras arquitectónicas.**

Salvo as excepcións que se detallan en cada caso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho inferior a un metro, que será igual a (1,30) un metro trinta centímetros en edificios de máis de (5) cinco plantas. Non se admitirán escaleiras de uso público sen luz natural e ventilación salvo treitos situados baixo rasante.

En tódolos edificios de uso público aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas previstas na Sección 1ª do Capítulo II da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo. Nos edificios de uso residencial aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas, previstas na Sección 2ª do Capítulo II da mesma lei. Igualmente tódolos edificios de uso público e residencial cumprirán as prescricións que se fixan no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, para o desenvolvemento e execución da Lei 8/97 de 20 de agosto.

25. **Proteccións.**

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou proteccións axeitadas, cunha altura de entre 90 e 95 cm.

26. **Illamentos.**

En todo edificio, instalación ou actividade asegurarase o illamento da humidade, térmico, contra incendio e acústico, establecidos na lexislación vixente.

27. **Enerxía eléctrica.**

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que haberá de cumpri-la regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reuni-las debidas condicións de insonorización, térmicas, en canto a vibracións e seguridade, non podendo ocupa-la vía pública con ningunha instalación auxiliar. Excepcionalmente, cando non exista outra posibilidade poderán autorizarse estas instalacións previo acordo municipal.

28. **Calefacción, acondicionamento de aire, auga quente, gas, teléfono, antenas de televisión e outras instalacións.**

1. Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumprir coas condicións esixidas pola súa respectiva regulamentación e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestias para os veciños.

2. Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas dos edificios, cando se prevexa a instalación de calefacción central, sen afectar ós espacios libres de uso público.

3. Unha parte da demanda de auga quente sanitaria dos edificios novos ou os existentes que se sometan a obras de reforma ou rehabilitación, sen que ditas obras non sexan incompatibles coa natureza da intervención e, no seu caso, co grao de protección que poidan ter os edificios afectados ou o contorno no que se enmarcan, terá que ser autoxerada mediante sistemas de captación e almacenamento de enerxía solar de baixa temperatura, procesos de coxeneración ou aproveitamento de enerxías renovables, segundo o determinan as esixencias básicas HE 4 do CTE.

29. **Aparatos elevadores.**

1. Inclúense baixo este concepto os ascensores para o transporte de persoas, montacargas, montapratos, montacoches, así como as escaleiras mecánicas.

2. Todo edificio de nova planta onde no seu interior deba salvarse un desnivel superior ós dez metros setenta e cinco centímetros (10,75) entre cotas de piso, incluída a planta semisoto se a houbera, dispoñerá de ascensor. Exceptúanse os edificios destinados a vivenda familiar e aqueles en que, en función do seu destino, sexan manifestamente innecesarios.

3. A instalación de ascensores quedará definida pola súa capacidade de carga, velocidade e número de paradas calculadas en función do número de usuarios previstos e o número de plantas servidas.

4. O número de ascensores a instalar e o tamaño dos mesmos determinaranse en función das necesidades do edificio. Todos eles serán de ascenso e descenso. O acceso ó ascensor en planta baixa non estará a cota superior a cento cincuenta centímetros (150) respecto da rasante da entrada do edificio. Esta distancia vertical salvarase mediante elementos que cumpran os preceptos da Lei 8/97 de 20 de agosto de supresión de barreiras arquitectónicas.

5. Cada desembarque de ascensor terá comunicación, directa ou a través de zonas comúns de circulación, coa escaleira.

6. Poderanse instalar montacargas naqueles casos en que así conveña ó funcionamento do uso e a edificación.

7. Será obrigatoria a instalación de montapratos, en restaurantes, cafeterías ou outros locais de consumo polo público de comidas e bebidas, cando as áreas de expedición de productos e as de estancia do público se atopen en distintas plantas.

8. As escaleiras mecánicas cumprirán as condicións de deseño e construcción convenientes ó uso a que se destinen. A existencia de escaleiras mecánicas non eximirá da obriga de instalar ascensor.

9. Calquera que sexa a clase de aparato cumpriranse as normas esixidas polo Regulamento de Aparatos Elevadores e disposicións complementarias.

30. **Evacuación de residuos sólidos.**

1. Tódolos edificios ocupados por máis dunha familia, e os destinados a usos urbanos non residenciais, contarán cun local para cubos de lixo, con ventilación directa ou mediante cheminea independente. Terán unha superficie mínima de 4 m^2 e situarase na planta baixa, semisoto ou soto.

2. A instalación de evacuación de lixo definirase pola súa capacidade de recollida e almacenamento, en función das necesidades dos usuarios.

3. Prohíbense os trituradores de lixo e residuos con vertidos á rede de sumidoiros. Só poderán autorizarse en casos moi especiais previo informe do servicio municipal correspondente.

4. Cando, polas súas características, os lixos ou outros residuos sólidos que producira calquera actividade, non poidan

ou deban ser recollidos polo servicio de recollida domiciliaria, deben ser trasladados directamente ó lugar axeitado para o seu vertido por conta do titular da actividade.

5. En calquera caso estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

31. **Aparcamentos obrigatorios.**

1. Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas presentes normas para cada tipo de uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servicios, almacéns e outros anexos da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinale ou fracción da mesma.

2. Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados incluíndo viais de acceso e servicio.

3. Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 metros, con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espacios descubertos dentro da parcela.

4. Para o cómputo do número de prazas deberanse cumprimenta-las dimensións brutas e netas das prazas, establecidas anteriormente.

32. **Condicións das instalacións.**

Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conduccións, desaugues, maquinaria, etc., realizaranse de forma que garantan, tanto á veciñanza como ós viandantes, a supresión de molestias como olores, fumes, vibracións e ruídos.

En particular nas instalacións forzadas á rúa, a saída estará por riba dos 2,30 metros medidos verticalmente, en calquera punto, ata a beirarrúa ou calzada e a orientación do aire de saída será horizontal ou cara arriba ata un ángulo non superior a 15º sobre a horizontal. Non se admiten velocidades de saída superiores a 3 metros por segundo, a efectos de evitar ruídos importantes. En ningún caso a distancia de saída entre a ventilación e as ventás das vivendas será inferior a 1,25 metros medidos nos puntos máis próximos.

33. **Prevención de incendios.**

1. As construccións deberán cumpri-las medidas que en orde á protección contra incendios, establecen a Norma Básica da Edificación NBE CPI-96 e os seus anexos.

2. Serán de cumprimento obrigado as disposicións municipais dictadas para incrementa-la seguridade preventiva dos edificios e para facilita-la evacuación de persoas e a extinción do incendio se chegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos non residenciais deberá contar coas saídas de urxencia e accesos especiais para o salvamento de persoas que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determinen os servicios técnicos municipais, en prevención dos sinistros orixinados polo incendio.

4. Os locais de uso non residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira, ou portal, se non é a través dun vestíbulo con porta de saída resistente ó lume durante noventa (90) minutos. Exceptúanse desta obriga aquelas actividades que este Plan Xeral permite situar en plantas altas de edificios de uso residencial.

34. **Control das condicións ambientais.**

1. O impacto producido polo funcionamento de calquera actividade no medio urbano estará limitado nos seus efectos ambientais polas prescricións que sinalan as presente Normas. O seu cumprimento comprobarase nos seguintes lugares de observación.

a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes para a comprobación de gases nocivos, fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación, deslumbramentos, perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poida orixinar, no caso de perigo de explosión.

b) No perímetro do local ou da parcela se a actividade é única en edificio illado, para a comprobación de ruídos, vibracións, olores ou similares.

35.**Emisión de radioactividade e perturbacións eléctricas.**

As actividades susceptibles de xerar radioactividade ou perturbacións eléctricas deberán cumpri-las disposicións especiais dos Organismos competentes na materia.

36. **Transmisión de ruído.**

O nivel sonoro medirase en decibelios ponderados mediante a curva de referencia tipo (A) segundo a Norma UNE-EN 60.651 e a súa determinación efectuarase nos lugares de observación sinalados no parágrafo 34 ou no domicilio do veciño máis afectado por molestias da actividade, en condicións de paro e totalmente funcionando, de día e de noite, para comproba-lo cumprimento dos límites do Anexo da Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección Contra a Contaminación Acústica, ou maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

37. **Vibracións.**

Non poderá permitirse ningunha vibración que sexa detectable sen instrumentos nos lugares de observación especificados no parágrafo 34. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas antivibratorias independentes da estructura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores de vibración, así como de apoios elásticos para a fixación a paramentos.

Os niveis máximos de vibración no ambiente interior, medidos pola aceleración expresada como valor eficaz (rms) en m/s^2 corrixida mediante a aplicación das ponderacións de acordo co establecido na norma ISO-2631.1 e determinadas de acordo co establecido na norma ISO-2631.2, son as que fixa o art. 8.4 do Anexo da Lei 7/1997.

38. **Deslumbramentos.**

Desde os lugares de observación especificados no parágrafo 34 non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosos de gran intensidade ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura e outros.

39. **Emisión de gases, fumes, partículas e outros contaminantes atmosféricos.**

1. Non se permitirá a emisión de ningún tipo de cinzas, po, fumes, vapores, gases nin outras formas de contaminación que poidan causar danos á saúde das persoas, á riqueza animal ou vexetal, ós bens inmobles, ou deterioren as condicións de limpeza esixibles para o decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá a manipulación de substancias que produzan olores que poidan ser detectados sen necesidade de instrumentos nos lugares sinalados no parágrafo 34.

3. Os gases, fumes, partículas e en xeral calquera elementos contaminante da atmosfera, non poderán ser evacuados en ningún caso libremente ó exterior, senón que deberán facelo a través de conductos ou chemineas que se axusten ás disposicións de aplicación.

4. En calquera caso estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

Art. 126. Condicións xerais de estética e integración ambiental

1. **Principios xerais.**

a) As condicións de estética e integración ambiental son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbanística co propósito de obte-los mellores resultados na imaxe da cidade, dos núcleos e do territorio.

Tales condicións son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas a licencia municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe, segundo o establecido no art. 104 LOUG.

b) A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción da paisaxe urbana e territorial deberá axustarse ó criterio que manteña ó respecto.

O Concello poderá denegar ou condiciona-las actuacións que resulten antiestéticas, inconvenientes ou lesivas para a imaxe da cidade, dos núcleos ou do territorio. O condicionamento da actuación poderá estar referido ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocos, a composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e no seu porte, e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe da cidade, dos núcleos e o territorio.

c) As novas construccións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no artigo 104 LOUG. Para tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos.

2. **Protección dos ambientes urbanos e rurais**

a) Toda actuación que afecte ó ambiente urbano ou rural deberá someterse ás condicións estéticas que se determinan nestas Normas para cada tipo de obra e zona onde se localice.

b) En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse integramente tódalas características do edificio.

c) As obras de restauración e consolidación haberán de axustarse á organización do espacio, estructura e composición do edificio existente. Os elementos arquitectónicos e materiais empregados haberán de adecuarse harmonicamente cos que presenta o edificio ou presentaba antes de que fose obxecto dunha modificación de menor interese. Nas obras de restauración, haberá de conservarse a decoración procedente de etapas anteriores congruentes coa calidade e uso do edificio.

d) En obras de rehabilitación deberá manterse sempre o aspecto exterior do edificio.

e) En obras de reestructuración as fachadas visibles desde o espacio público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose ós materiais orixinarios. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ó estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identifica-las características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espacio público e os seus remates, e satisface-la normativa específica ó respecto da zona.

3. **Fachadas.**

a) Cando a obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a súa composición ás preexistentes, harmonizando e integrando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc.) entre a nova edificación e as colindantes.

b) En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación, do contorno, e as específicas das edificacións catalogadas, se a súa presencia e proximidade o impuxese.

c) As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais coherentes cos da fachada principal.

Dentro do solo urbano estudiarase e rematarase conxuntamente a totalidade da fachada, debendo ser coherente co do resto da fachada o acabado da planta baixa.

d) As obras que afecten á planta baixa dos edificios, esta deberá harmonizar co resto da fachada.

As obras de adaptación para usos comerciais manterán á proxectada, permitíndose a súa variación, só en casos en que sexa imprescindible para o correcto desenvolvemento da actividade.

e) A elección dos materiais das fachadas fundamentarase no tipo de fábricas e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos, en función dos criterios de composición e estéticos de cada zona.

As fachadas construiranse preferentemente con materiais que esixan unha menor conservación, tanto nas fábricas como nas carpinterías.

f) En edificios non catalogados poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente de acordo cun proxecto axeitado, que garanta un resultado homoxéneo do conxunto arquitectónico e a súa relación cos colindantes.

g) Poderase autoriza-lo cerramento de terrazas e balcóns existentes de acordo coas determinacións dun proxecto de conxunto, e unitario na súa execución, da fachada, que deberá presenta-la comunidade ou o propietario do edificio. Nos edificios de vivenda colectiva, prohíbese o cerramento individualizado de cada vivenda.

En edificios en que se houberan realizado cerramentos anárquicos de terrazas, o Concello poderá requirir para a adecuación das mesmas unha solución de deseño unitario.

En casos xustificados poderá o Concello facerse cargo da elaboración do proxecto de deseño de conxunto da fachada, repercutindo o seu custo nas licencias correspondentes.

En edificios existentes non cabe a autorización de instalación de capialzados exteriores para persianas ou toldos, salvo que exista acordo do conxunto de propietarios do inmoble, para colocar idéntica solución nos ocos.

4. **Soportais.**

Nunha construcción onde se proxecten soportais, salvo autorización expresa mediante o sinalamento da aliñación virtual prevista nos Planos de Ordenación, non se poderá pasa-la aliñación oficial cos elementos verticais de apoio; o seu ancho interior libre será igual ou superior a douscentos cincuenta (250) centímetros; e a súa altura mínima a que correspondese á planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso ou da zona onde se atope.

5. **Marquesiñas**

a) Prohíbese a construcción de marquesiñas excepto nos seguintes casos:

. Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.

. Cando se trate de actuacións conxuntas con proxecto unitario, acordes coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saínte e materiais en tódolos locais de planta baixa, e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

b) A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo, será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saínte da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros e, salvo o caso de marquesiñas formadas por elementos translúcidos e con grosor menor de quince (15) centímetros, unicamente poderán cubri-los vans da planta baixa, cun saínte máximo dun (1) metro. Coa solicitude de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo da fachada existente e a beirarrúa, para garantir que a instalación de marquesiña non causa lesión ó ambiente urbano nin ó arboredo.

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

d) O Concello, como titular do espacio público, está facultado en todo caso, para autorizar ou non o aproveitamento especial da vía pública.

6. **Portadas e escaparates.**

En planta baixa a aliñación exterior non poderá rebasarse con saíntes superiores a quince (15) centímetros, con ningunha clase de decoración de locais comerciais, portais ou calquera outro elemento. En beirarrúas de anchura menor de setenta e cinco (75) centímetros, non será permitido ningún saínte.

7. **Toldos e rótulos.**

Os toldos móbiles estarán situados, a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros en tódolos seus puntos, incluso os de estructura. O seu saínte, respecto á aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros, sen sobrepasa-los tres (3) metros, e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do parágrafo 5.

Os rótulos estarán situados a unha altura mínima sobre a rasante de beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros. Os rótulos poderán colocarse en plantas altas ou en cuberta dos edificios, sempre que sexan de propiedade única ou destinados a un único uso ou uso unitario (hoteis, naves, edificios comerciais, etc.) e non supoñan alteración da imaxe urbana.

8. **Medianeiras.**

a) Os panos medianeiros ó descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.

b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumi-la execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espacios públicos de importancia visual e estética.

c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

d) Para permiti-lo recuado das construccións da aliñación oficial, a través de Estudio de Detalle, esixirase que as medianeiras ó descuberto que poderán aparecer, se acondicionen mediante corpos da edificación adosadas, se traten como a fachada ou se decoren cos mesmos materiais e características das fachadas existentes ou outras de suficiente calidade.

9. **Cerramentos.**

En solo urbano os solares e terreos non edificados que o Concello dispoña deberán pecharse mediante elementos permanentes situados na aliñación oficial, de altura comprendida entre dous (2) e tres (3) metros fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado.

Agás disposición diferente nas ordenanzas particulares de zona en solares edificados de solo urbano, cando exista cerramento por recuarse a edificación, ou en solo de núcleo rural os cerramentos estarán constituídos por unha banda opaca de 0,60 m podendo acada-los 1,80 m a base de tea metálica ou outros elementos calados en máis do 50%. Poderá completarse o cerramento con elementos vexetais.

En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. A delimitación con elementos vexetais, regúlase polo disposto no código civil e demais normativa específica, non requiríndose para estes supostos licencia urbanística. Cando a parcela en solo rústico estivese edificada, os valos poderán presenta-la mesma disposición que para o solo de núcleo rural.

Se fora necesario executar muros de contención, soamente se permitirán ata a rasante natural do terreo, constituíndo estes a banda opaca do valo de parcela ata unha altura máxima de 1,20 metros. Poderá complementarse a súa composición con rede metálica e cerramento vexetal, dunha altura máxima 1,20 m. Estes muros non afectarán negativamente ás parcelas colindantes ou ó viario público.

Os peches de instalacións deportivas recuaranse de lindeiros a dimensión da súa altura, excepto que conte coa autorización do colindante. De sobrepasa-los 1,80 metros de altura será exclusivamente con tea metálica.

Se fora necesario, ataludarase o terreo con ángulo máximo de 45º respecto á horizontal, ata acada-la rasante natural, punto sobre o que se executará o valo da parcela.

En ningún caso se permitirá o remate de valos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.

10. **Cubertas e canos.**

a) As cubertas estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

b) O revestimento exterior das cubertas inclinadas dos edificios realizarase preferentemente con tella cerámica. Excepcionalmente, cando se xustifique por coherencia coa solución arquitectónica proxectada, poderán utilizarse revestimentos singulares que en ningún caso serán reflectantes.

c) Sobre o plano das cubertas non poderán destacarse máis elementos de construcción que as chemineas para fumes ou ventilación e as antenas, que se realizarán preferentemente en fábrica de albanelería revestida ou cantería e se situarán no tercio máis próximo ó cumio.

d) Non se autorizarán desaugadoiros nin canos que evacúen directamente á vía pública, debendo conduci-las augas pluviais por tubos adosados ás fachadas ou polo interior das mesmas. No primeiro caso evitarase que sobresaian da aliñación ata a altura do primeiro piso, debendo estar protexidos nos (2) dous primeiros metros desde a beirarrúa.

As baixantes acometeranse por medio das arquetas do edificio á conducción xeral da rúa.

11. **Protección do arboredo.**

a) O arboredo existente no espacio público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espacio de recreo e expansión, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior

imponderable, procurarase afectar ós exemplares de menor idade e porte.

b) Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser reposta de forma inmediata.

c) Nas franxas de recuado obrigatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas, independentemente do uso a que se destine a edificación, a menos que a totalidade do recuado quede absorbido polo trazado dos espacios para a circulación rodada e accesos ó edificio.

d) Os patios ou espacios libres públicos ou particulares que estean axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.

e) Será necesario obter Licencia Municipal para efectuar cortas de arboredo en solo urbano, que serán denegadas en canto afecten a especies singulares que non impidan a plasmación da edificabilidade que corresponda á parcela afectada.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo, indicarase na solicitude de licencia correspondente, sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos esixirase e garantirase que durante o transcurso das obras, os troncos do arboredo dispoñan dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros.

f) Cando por maltrato, deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes nas vías ou espacios públicos, será obrigatoria a súa reposición a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidera haber lugar. A substitución farase por especies iguais e de similar porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fileira ou agrupación do arboredo.

12. **Consideración do contorno.**

a) As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais do contorno, o impacto visual da construcción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleamento e ventilación das construccións das fincas colindantes, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.

b) O Concello poderá esixi-la inclusión na documentación coa que se solicite licencia, dun estudio de visualización da paisaxe urbana e rústica no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construcción proxectada.

c) O Concello poderá establecer criterios para determina-la disposición e orientación dos edificios, no que respecta á súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación, e cerramentos e valados de xeito que non impidan a contemplación da paisaxe.

13. **Integración ambiental**

As medidas de integración ambiental das novas implantacións e propostas establecidas no Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico, serán de obrigado cumprimento incorporándose ó presente corpo normativo.

CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas

Art. 127. Sistema viario. Definicións

O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso público proxectadas e construídas con destino ó movemento e circulación dos peóns, automóbiles e medios de transporte rodado, así como ó estacionamento de vehículos.

Para os efectos das presentes Normas distínguense:

a) O Sistema Xeral Viario.

Comprende as infraestructuras e terreos destinados á comunicación e transporte rodado de persoas e mercancías, incluídas as estacións de transporte colectivo por estrada, afectos á estructura xeral e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan Xeral, conforme ó modelo de desenvolvemento que adopta para o Termo Municipal.

b) O Sistema Local Viario.

Comprende os terreos e infraestructuras que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario ós edificios e terreos.

Art. 128. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral

As redes interurbanas de estradas do sistema xeral defínense, clasifícanse e ordénanse segundo o disposto na "Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras", e as súas disposicións complementarias e regulamentarias, así como na Lei 4/94 de 14 de setembro do Parlamento de Galicia, de estradas de Galicia.

Funcionalmente as estradas de sistema xeral clasifícanse en:

- Vías Tipo I. Autoestradas, Autovías, Corredores e Vías Rápidas, segundo se definen nos apartados 3, 4 e 5 do artigo 2 da "Ley 25/1988, de Carreteras" e no apartado 2 do artigo 2 da Lei 4/1994, de Estradas de Galicia.

- Vias Tipo II. Estradas xerais de acceso, de competencia estatal, autonómica e provincial, así como o novo cinturón orbital de interconexíon.

- Vías Tipo III. Estradas rexionais e comarcais.

- Vías Tipo IV. Estradas locais.

CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS DE SISTEMA XERAL. SANTIAGO DE COMPOSTELA

Tipo	Cod.	Denominación	ORG. TIT.	Tipo firme	CALZ. M	PLAT. m	LONX. Km
I	AP-9	Autoestrada do Atlántico	E	AS	29	35	19,82
I	AP-53	Autoestrada Santiago-Ourense	E	AS	29	35	1,97
I	N-634	Autovía Santiago-Lavacolla	E	AS	29	35	9,25
I	AG-56	Autovía Santiago-Bertamiráns	A	AS	29	35	3,36
I	AG-59	Autovía Santiago-Pontevea	A	AS	14	24	0,65
I	SC-21	Acceso ó Aeroporto de Lavacolla	E	AS	24	24	1,30
Total							36,35
II	N-550	A Coruña-Tui	E	AS	8,5-12	11-15	18,83
II	N-525	Santiago-Ourense	E	AS	8,5-12	11-15	8,33
Ii	N-634a	Santiago-Aeroporto	E	AS	8,5-12	11-15	6,22
II	AC-543	Santiago-Noia	A	AS	8,5-12	11-15	5,51
Ii	AC-250	Sigüeiro-N-634	A	AS	8,5-12	11-15	7,22
II		Variante da AC-250 (N-550 – Oroso)	A	AS	7	10	1,00
II	CP-701	Santiago-Santa Comba	D	AS	7	10	8,69
II	Cinturón Norte	N-634 - AP-9 – N-550	P.S	AS	14	24	2,36
II	Cinturón Norte	N-550 – R-5	P.S	AS	14	24	3,66
II	Cinturón Norte	R-5 – CP-701	P.S.	AS	7	10	2,93
II	Cinturón Oeste	CP-701 – AC-543	P.S.	AS	7-10	10-12	7,13
II	Cinturón Oeste	AC-543 – AG-56 (Pardiñas)	P.S.	AS	14	24	2,11
II	Cinturón Leste	N-525 – N-634	P.S.	AS	14	24	7,21
Total							116,25

Tipo	Cod.	Denominación	Org. tit.	Tipo firme	Calz. m	Plat. m	Lonx. km
III	AC-841	Santiago - A Estrada	A	AS	7	10	3,10
III	AC-261	Sar – Rodiño	A	AS	7	10	8,38
III	AC-960	A Susana - Ponte Ledesma	A	AS	7	10	0,36
III	AC-453	Vilastrexe - Augapesada	A	AS	7	10	0,78
III	AC-251, R7	N-550 - A Sionlla - AC-250	A-C	AS	7	10	5,63
III	CP-7803	Santiago - Figueiras	D	AS	7	10	6,43
III	CP-8203	Santa Lucía - Vedra	D	AS	7	10	2,00
III	CP-7804	Santiago –Trazo	D	AS	7	10	6,76
III	R-5, M-15	Meixonfrío-Son de Abaixo-Trazo	C	AS	7	10	4,19

Tipo	Cod.	Denominación	Org. tit.	Tipo firme	Calz. m	Plat. m	Lonx. km
III	M-29	S. Lázaro – Monte do Gozo - Bando	C	AS	7	10	4,26
Total							41,89
IV	R-1	Sigüeiro –Tras Vea - Pousada - O Pino	C	AS	5-6	7-8	5,42
IV	R-6, M-23	Forte - Igrexa Enfesta - AC-250	C	AS	5-6	7-8	3,08
IV	M-22	N-550 A Figueira (Busto)	C	AS	5-6	7-8	6,10
IV	R-2	Verdía - Castro – Busto	C	AS	5-6	7-8	4,64
IV	AC-462	N-550 - Estación Verdía	A	AS	5-6	7-8	4,72
IV	M-14	Estación Verdía - Marzo de Abaixo	C	AS	5-6	7-8	2,17
IV	M-8	Son de Abaixo – Ponte Alvar	C	AS	5-6	7-8	4,06
IV	R-23, R-24	CP-701 - Lamasca I- Ponte Alvar	C	AS	5-6	7-8	4,57
IV	CP-7802	Roxos – Reborido	D	AS	5-6	7-8	4,82
IV	M-86	CP-7803 – Pedroso	C	AS	5-6	7-8	3,49
IV	R-19	CP-7803 - Moas de Abaixo - A Barcia	C	AS	5-6	7-8	1,98
IV	R-16	A Barcia - Pardiñas de Arriba - Ames	C	AS	5-6	7-8	1,97
IV	M-27A.bis	Lavacolla - R.7	C	AS	5-6	7-8	2,66
IV	M-29	Bando – Vilamaior	C	AS	5-6	7-8	1,69
IV	M-33	S. Marcos - Zaramacedo	C	AS	5-6	7-8	3,59
IV	M-36A	S. Marcos - Devesa (Arín)	C	AS	5-6	7-8	3,71
IV	M-36B	Piñeiro – Igrexario de Arín	C	AS	5-6	7-8	2,00
IV	R-11, M-41	N-525 - Aldrei – Gamás	C	AS	5-6	7-8	3,52
IV	M-54	Piñeiro - O Carballa I- Codesedas	C	AS	5-6	7-8	2,03
IV	CP-3801	Sigüeiro - San Mauro (Frades)	D	AS	5-6	7-8	0,90
IV	M-56	Figueiras-Piñor	C	AS	5-6	7-8	0,95
Total							175,30

E: Estado

A: Comunidade Autónoma

C: Concello

D: Deputación Provincial

PS: Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo

A rede viaria do sistema xeral da cidade comprende as principais rúas, avenidas e roldas que constitúen a malla de reparto do tráfico entre barrios da cidade así como a zona urbana da rede de estradas. Está composta polos seguintes trazados e treitos.

SISTEMA XERAL VIARIO DA CIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

- Autoestrada AP-9. Desde o enlace da Corveira co Cinturón Norte ata o enlace Santiago Sur en Poza Real.

- Avenida de Asturias, Autovía Santiago – Lavacolla. Desde a glorieta de O Meixonfrío ata o enlace de S. Marcos.

- Circunvalación de Santiago de Compostela.

Treito 1. A Peregrina – Polígono do Tambre – N-550.

Treito 2. A Sionlla – Polígono do Tambre (SC-20).

Treito 3. Polígono do Tambre – Nó de S. Lázaro (SC-20).

Treito 4. Nó de S. Lázaro – Fontiñas Sur (SC-20).

Treito 5. Fontiñas Sur – Galuresa Sur (SC-20).

Treito 6. Galuresa Sur – Ponte da Rocha (SC-20).

Treito 7. Ponte da Rocha – Vidán (AC-548).

- Acceso Norte da estrada da Coruña

Treito 1. Nó do Polígono do Tambre – Salgueiriños (Avda. da Coruña).

Treito 2. Salgueiriños – Fontiñas Sur (Avda. de Lugo).

- Travesía Interior Leste

Treito 1. Salgueiriños – S. Caetano.

Treito 2. S. Caetano – S. Roque (rúas dos Basquiños).

Treito 3. S. Roque – Porta Faxeira (rúa das Rodas, Virxe da Cerca).

Treito 4. Porta Faxeira – Campus Sur (Camiño Novo, Rosalía de Castro).

- Travesía Interior Oeste

Treito 1. S. Caetano – S. Francisco (Xoán XXIII).

Treito 2. S. Francisco – Galeras (Costa de S. Francisco e rúa Carretas – Galeras).

Treito 3. Galeras – Campo das Hortas.

Treito 4. Campo das Hortas – Porta Faxeira (rúa do Pombal).

- Travesía Exterior Leste

A. A PULLEIRA – FONTIÑAS

Treito 1. Feiral de Amio – Avenida de Asturias.

Treito 2. Avenida de Asturias – Avda. do Camiño Francés (Mallou – As Cancelas, Monte dos Postes).

Treito 3. Travesía de Fontiñas (Monte dos Postes – Circunvalación).

B. A PULLEIRA – FONTES DE SAR - CORNES.

Treito 1. Feiral de Amio – Radial Norte

Treito 2. Radial Norte – S. Lázaro.

Treito 3. S. Lázaro – Circunvalación (Travesía de Fontiñas).

Treito 4. Circunvalación – Fontes de Sar.

Treito 5. Fontes do Sar - Ponte Pedriña.

Treito 6. Ponte Pedriña – Cornes – Romero Donallo.

- Circular Leste

Treito 1. Fontes de Sar – Alto do Gaiás (enlace da AP-9 - Cidade da Cultura).

Treito 2. Alto do Gaiás – Cruceiro de Sar.

Treito 3. Cruceiro de Sar – Lamas de Abade (enlace coa N-525).

Treito 4. Lamas de Abade – Combarro (Estrada de A Estrada).

- Radial Noroeste

A. Estrada de Santa Comba – Rúa das Salvadas- Travesía Interior Oeste.

B. Estrada de Santa Comba – S. Caetano (O Avío – Vite – Avda. de Castelao).

- Radial Leste

A. Estrada de Lugo (S. Caetano – Nó de S. Lázaro).

B. San Lázaro – Bando (S. Lázaro – Circunvalación – Monte do Gozo – Bando).

C. Estrada de Rodiño (Travesía Interior – Ponte de Sar – Cruceiro de Sar – Circular leste).

- Radial Norte

A. Mallou – A Corveira (Mallou – Amio – A Corveira – Cinturón Norte).

- Radial Sur

A. Antiga Estrada de Ourense. Circunvalación SC-12 (Ponte Pedriña – Castiñeiriño).

B. Variante da Estrada de Ourense. Circunvalación SC-11 (Cornes - Castiñeiriño - Enlace AP-9).

C. Estrada da Estrada (Castiñeiriño – Os Tilos).

D. Estrada de Vigo (Ponte da Rocha – Enlace Sur da AP-9).

- Radial Sudoeste

A. Estrada de S. Lourenzo (Campo das Hortas – Ponte de Sto. Domingo).

B. Antiga Estrada de Noia (Romero Donallo – Vidán).

Art. 129. Condicións da rede de estradas

1. Autosestradas, Autovías e Vías Rápidas.

Estas estradas terán limitación total de accesos ás propiedades colindantes. Os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais, así como as franxas de 8 m de anchura medidos perpendiculares ó eixe da vía desde a aresta exterior da explanación, serán zonas de dominio público.

As zonas de servidume serán as franxas delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación, a unha distancia de 25 metros das citadas arestas nas estradas de titularidade estatal, e 17 metros nas de titularidade autonómica. Nestas zonas non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade vial, previa autorización do órgano competente da Administración Titular da estrada.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados da vía, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 m medidos desde as citadas arestas. Dentro da zona de afección establécese a liña límite de edificación que se sitúa á distancia de 50 metros (nas estradas de titularidade estatal) ou 30 metros (nas estradas de titularidade autonómica) da aresta exterior da calzada existente ou prevista máis próxima, medida horizontalmente a partir da mencionada aresta. Entre esta liña e a estrada non se autorizarán outras obras que as que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construccións existentes. Para executar na zona de afección calquera tipo de obras e instalacións fixas ou provisionais, cambia-lo uso ou destino das mesmas e plantar ou cortar árbores requirirase a previa autorización do titular da estrada.

2. Vías Tipo II. Estradas estatais

Serán de dominio público os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais e unha franxa de 3 m de anchura desde a aresta exterior da explanación. As zonas de servidume serán de 8 metros e as de afección de 50 metros respectivamente, situándose a liña de peche e edificación de acordo co establecido pola vixente Lei de Estradas. Nas zonas de servidume e afección as condicións de uso e edificación regúlanse de forma idéntica ó especificado no apartado anterior.

Para as novas construccións próximas ás estradas do Estado e con carácter previo ó outorgamento de licenzas de edificación, levaranse a cabo estudios correspondentes á determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obrigatoriedade de dispoñe-los medios de protección acústica imprescindibles no caso de superarse os niveis recomendados, de acordo co establecido na "Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido", e no seu caso, na normativa autonómica.

3. Vías Tipo II e III. Estradas autonómicas, provinciais e municipais.

Serán de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construcción desta e dos seus elementos funcionais.

A zona de servidume das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados delas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ó dito límite a unha distancia de 2 metros, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público. Nela estarase ó establecido no art. 32 da Lei 4/94.

A zona de afección das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados delas, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación, a unha distancia de 30 metros, medidas desde as citadas arestas. Nela estarase ó establecido no art. 33 da Lei 4/94.

Atendendo ás características das estradas a liña de edificación situarase ás distancias previstas no art. 35 e ss. da Lei 4/94, medidas en horizontal a partir da aresta exterior da explanación e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima. As liñas de cerramento situaranse a partir da maior das distancias seguintes, sempre que se cumprimente o previsto no art. 39 e concordantes da Lei 4/94:

6 Metros da aresta exterior da explanación.

10,5 Metros do eixe da calzada máis próxima.

4. Vías Tipo IV. Estradas locais.

Estas vías terán como mínimo unha sección útil de 18 m entre cerramentos de fincas en solo rústico, distribuída entre a calzada pavimentada e gabias e, a cada lado, dúas zonas laterais que se distribuirán en filas de arboredo, sendas peonís e ciclistas e franxa de reserva, de modo que o recuado dos cerramentos ó eixe da vía sexa como mínimo de 9 m. A liña de edificación situarase como mínimo a 11,50 m do eixe da vía.

5. Aliñacións.

Para as zonas urbanas das vías do sistema xeral da cidade de Santiago de Compostela, así como para as restantes zonas urbanas e de núcleo rural do Termo Municipal, autorízanse nas estradas en xeral, e de acordo con estas Normas e coa lexislación vixente, edificacións e construccións a distancias inferiores ás sinaladas nos apartados precedentes. Estas distancias terán a consideración de aliñacións e defínense nos Planos de Ordenación.

Para as estradas nas que a titularidade non corresponde ó Concello tramitaranse estas Normas como solicitudes ás Administracións competentes para a autorización preceptiva e tramitación da excepcionalidade legalmente prevista, tendo carácter orientativo a proposta deste planeamento en tanto non recaia a correspondente resolución definitiva.

Nos novos viais de circunvalación de Santiago, a liña de edificación situarase, como mínimo, a 25 m da aresta exterior da calzada nos solos clasificados como Solo Urbanizable e Solo Rústico.

6. Trazados e reservas viarias.

1. A cualificación urbanística do Solo Rustico de Protección de Infraestructuras vinculado ós trazados de novas estradas contidos no presente Plan Xeral, terá a consideración de reserva viaria e, a tal efecto, entenderase que comprende non só o solo necesario para a estrada e os seus elementos funcionais, senón tamén as franxas de dominio público e servidume na forma definida nos parágrafos anteriores.

Esta cualificación de reserva viaria operará como ámbito de movemento do trazado, ata a redacción do proxecto de construcción, entendéndose o deseño de nós e enlaces como indicativos de funcionalidade. Neste senso, o viario de novo trazado poderá desenvolverse a partir dos estudios informativos previos ou proxectos de trazado e o preceptivo Estudio de Impacto Ambiental que estableza as determinacións necesarias para a súa execución e posibiliten o estudio de alternativas de trazado que poidan mellora-lo representado en planos de ordenación. Aprobado dito estudio, o seu trazado coas zonas de dominio público, servidume e afección derivadas do distinto tipo de estrada incorporaranse á documentación gráfica do Plan Xeral e a franxa de terreo non ocupada pola estrada e seus elementos funcionais incorporarase á cualificación de solo rústico protexido colindante.

2. Os solos de dominio público e servidume vinculados ós sistemas xerais viarios teñen a cualificación xenérica de reservas viarias.

3. Nas zonas de servidume e afección do sistema xeral viario, poderán autorizarse, cunha edificabilidade máxima de 0,3 m²/m² áreas de servicio de subministración de carburantes, así como servicios ocmplementarios de bar, cafetería, hoteis, restauración e talleres de reparación, de acordo co establecido na lexislación sectorial de estradas. Estas actividades deberán estar dotadas de aparcamento público en proporción mínima dunha praza por cada 25 m² construídos.

Art. 130. Sistema xeral de estación de transporte colectivo por estrada

1. O presente Plan contén a cualificación das infraestructuras de transporte colectivo metropolitano destinadas ás estacións de intercambio e recepción de viaxeiros directamente vinculadas ó sistema xeral viario, e a este fin establece as necesarias reservas de solo para as seguintes instalacións:

. Estación de Autobuses de S. Caetano.

. Dársena de autobuses e intercambiador de Xoán XXIII.

. Intercambiador modal de transporte da estación intermodal de Ferrocarril.

. Intercambiador modal de transporte da Praza de Galicia.

2. Nestes espacios permitiranse aqueles usos vinculados á recepción e intercambio modal de viaxeiros e aqueloutros destinados á atención e ó servicio directo ós usuarios, así como servicios urbanos e de administración pública complementarios.

3. Para a estación de autobuses de S. Caetano e a dársena de autobuses de Xoán XXIII establécese unhas condicións de ordenación baseadas no mantemento da superficie construída actual, admitindo un incremento do 10% para pequenas actuacións de completamento.

A implantación do intercambiador modal de transporte da estación de Ferrocarril será abordada na redacción do preceptivo Plan Especial que regula a ordenación de accesos, infraestructuras e servicios da estación ferroviaria (PE-10R).

O intercambiador modal de transporte da Praza de Galicia desenvolverase mediante a redacción do preceptivo Plan Especial que abordará a súa ordenación e implantación coas determinacións que se establecen nestas Normas (PE-11R).

Art. 131. Condicións do sistema local viario.

1. No territorio consideraranse como vías tipo V o conxunto de camiños complementarios e transversais á rede de estradas que completan as relacións dos núcleos de poboación e estructuran o acceso ás zonas de cultivo, segundo se delimita nos planos de ordenación. Estas vías terán en solo rústico unha sección mínima total de 12 metros entre límites de propiedade e, en todo caso, as liñas de cerramento situarase, en xeral, a 6 metros do eixe.

CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS DE SISTEMA XERAL. SANTIAGO DE COMPOSTELA

Tipo	Cod.	Denominación	Tipo firme	Calz. m	Plat. m	Lonx. km
V	M-29	Lavacolla-Vilarmaior	Ts	5	7	1,15
V	M-36	Agra dos Campos-Igrexario de Arín	Ts	5	7	2,50
V	M-107	Torrebranca-A Cacharela	Ts	5	7	2,30
V	M-2	CP-0701-Lamela	Ts.	5	7	2,45
V	M-87	CP-0701-Alto do Espiñeiro	Ts.	5	7	1,40
V	R-2	Acceso a Neiro de Abaixo	Ts.	5	7	0,85
V	M-3	Lamascal-S. Xoán de Fecha	Ts.	5	7	3,16
V	M-4	S. Xoán de Fecha-Vilar do Rei	Ts.	5	7	0,57
V	M-5	CP-0701-Lamascal	Ts.	5	7	2,15
V	M-57	Figueiras-CP-0701	Ts.	5	7	3,10
V	M-11	Acceso a Bargo	Ts..	5	7	0,30
V	M-53	Munín-Trasigrexa	Ts.	5	7	2,35
V	R-26	CP-7802-Trasigrexa	Ts.	5	7	0,20
V	M-83	AC-543-Roxos-AC-543	Ts.	5	7	1,50
V	M-55	Quintáns-Portela	Ts.	5	7	0,40
V	M-52	Laraño-Silvouta	Ts.	5	7	1,00
V	R-17	AC-543-Silvouta	Ts.	5	7	0,20
V	R-18	A Barcia-Carballal	Ts.	5	7	0,60
V	M-79	Munín-Carballal	Ts.	5	7	0,80
V	M-78	S. Martín de Laraño-Casas do Monte	Ts.	5	7	0,55
V	M-51	Paredes-Laraño	Ts.	5	7	0,70
V	M-50	Amañecida-límite do Termo Municipal	Ts.	5	7	0,80
V	M-45	Choupada-Amañecida	Ts.	5	7	1,30
V	M-49	Casal-Coira	Ts.	5	7	0,70
V	R-15	Vidán-Casal	Ts.	5	7	1,50
V	R-13	Porto-Rocha Vella	Ts.	5	7	1,80
V	R-14	Rocha Vella-N-550	Ts.	5	7	1,10
V	M-18	Meifonxío-Pereiras	Ts.	5	7	2,50
V	R-3	Pereiras-Meixonfrío	Ts.	5	7	4,50
V	M-101	San Silvestre-Son de Abaixo	Ts.	5	7	0,90
V	M-90	Acc. Á antena de F. Carballo	Ts.	5	7	0,60
V	M-20	N-550-Vilasuso-Barreiro	Ts.	5	7	2,10
V	M-21	AC-462-Nemenzo-Chorente	Ts.	5	7	2,90
V	M-102	Os Torreiros-Castro	Ts.	5	7	1,85
V	M-103	R-6-Enfesta-R7	Ts.	5	7	3,10
V	M-27	Lavacolla-Esquipa	Ts.	5	7	0,70
V	M-28	Mourentán-Límite T.M.	Ts.	5	7	3,00
V	M-30	AC-250-Sampaio	Ts.	5	7	0,65
V	M-34	Bando de Arriba-Bando de Abaixo	Ts.	5	7	1,70
V	M-104	M-36-Aramio	Ts.	5	7	2,75
V	M-105	Eixo de Abaixo-R-11	Ts.	5	7	2,80
V	M-106	N-525-Aldrei	Ts	5	7	0,80
V	M-70	Outiero de Sar-Viso	Ts.	5	7	1,20
V	M-21A	Nemenzo de Arriba-AC462	Ts.	5	7	1,10
V	M-60	Sarela de Arriba-Aradas	Ts.	5	7	0,80
V	M-43	Urceira-Os Tilos	Ts.	5	7	1,00
V	R-20	CP-7803-Sarela de Abaixo AC-543	Ts.	5	7	1,50
TotalL						71,88

2. O resto de camiños e sendas de uso e dominio público no territorio terá o carácter de vías Tipo VI. Nestas vías, as liñas de cerramento en solo rústico situaranse, en xeral, a 6 metros do eixe.

3. A condicións de aliñación e sección na rede viaria local queda definida en solo urbano e de núcleo rural nos planos de ordenación e nas ordenanzas reguladoras do Plan Xeral e, nos ámbitos subordinados a planeamento ulterior, polos documentos que o desenvolvan.

Art. 132. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.

a) Tódalas vías da rede deberan te-las súas calzadas pavimentadas, estar dotadas de bordos de beirarrúa e dispor dos sistemas de drenaxe e escorrentía adecuados segundo as Normas específicas tipo que o Concello elabore.

En xeral e sen prexuízo do establecido en planos de ordenación, non se realizarán novas vías con destino á circulación rodada de menos de 12 metros de ancho de sección transversal. Admitiranse seccións menores en áreas consolidadas, onde pola súa singularidade, as edificacións e construccións existentes fagan inviable o ancho tipo determinado anteriormente.

b) A rede viaria urbana ordenarase baixo o criterio xeral das seccións tipo seguintes:

. Vía tipo 24 m. Calzada 7 m. Aparcamentos 5 m. Carril bicicletas 3 m. Beirarrúas con arboredo 9 m.

. Vía tipo 16 m. Calzada 6 m. Aparcamentos con arboredo 2,5 m. Carril bicicletas 2,5 m. Beirarrúas 5 m.

. Vía tipo 12 m. Calzada con aparcamento 8 m. Beirarrúas 4 m.

. Vías tipo 8 m. Calzada 5 m. Beirarrúas 3 m ou pavimento continuo.

As seccións intermedias que resulten da aplicación das aliñacións do Plan dimensionaranse por interpolación da seccións tipo.

Art. 133. Sistema ferroviario

1. Definición.

Enténdese por Sistema Ferroviario a totalidade dos elementos que forman parte das vías ferroviarias principais e das de servicio e os ramais de desviación particulares, con excepción das vías situadas dentro dos talleres de reparación do material rodante e dos depósitos ou garaxes de máquinas de tracción. A Rede Ferroviaria de Interese Xeral componse de tódalas infraestructuras ferroviarias que na data de entrada en vigor da "Ley 39/2003" do Sector Ferroviario, están sendo administradas por Renfe, así como as demais infraestructuras ferroviarias sinaladas na citada Lei. En cumprimento da citada Lei 39/2003 o Plan Xeral cualifica os terreos ocupados polas infraestructuras ferroviarias que forman parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral como Sistema Xeral de Infraestructuras de Transporte e Comunicacións. Igualmente se incorporan ó Sistema Xeral as reservas para novas infraestructuras ferroviarias.

O sistema ferroviario comprende:

a) A zona de vías: constituída polos terreos ocupados polas vías e as súas instalacións complementarias.

b) A zona ferroviaria: constituída polos terreos que serven de soporte a talleres, plataformas de descarga, almacéns e, en xeral, de calquera instalación directamente relacionada coa explotación do ferrocarril.

c) A zona de servicio ferroviario: constituída polos terreos ocupados polas plataformas, estacións e demais equipamento que permitan a utilización do servicio polos cidadáns.

2. Condicións xerais de deseño.

1. Os elementos e espacios ferroviarios están suxeitos á "Ley 39/2003 de 27 de noviembre del Sector Ferroviario".

2. As aperturas e modificacións de tendido, a construcción de pasos a nivel, a construcción de instalacións anexas, o establecemento de servidume e, en xeral, cantas accións urbanísticas se executaren nos terreos comprendidos no sistema ferroviario, rexeranse pola normativa específica sobre a materia e polas que estableza este Plan Xeral e os instrumentos do seu desenvolvemento.

3. Nas áreas urbanas impedirase o libre acceso ás liñas ferroviarias mediante a disposición de barreiras e valos de separación de altura suficiente para o cumprimento do seu destino e, de acordo coa normativa aplicable.

Cando as condicións xeradas pola nova ordenación aconsellen a supresión de pasos a nivel imputarase a súa execución ós promotores da urbanización e será esixible a estes a construcción do paso de desnivel substitutivo. Para estes puntos de cruce, tanto en solo urbano coma en solo urbanizable serán obxecto de desenvolvemento pormenorizado no correspondente instrumento de planeamento ou mediante Estudio de Detalle, que requirirá informe da Administración Ferroviaria.

4. Pasos a nivel. Os cruces de estradas u outras vías de comunicación coas liñas férreas que se produzan polo establecemento ou modificación de calquera delas, deberán en todo caso realizarse a distinto nivel.

Unicamente con carácter excepcional e por causas xustificadas, poderá autorizarse o establecemento de novos pasos a nivel polo tempo estrictamente necesario e na forma que regulamentariamente se estableza.

5. Non se poderá edificar na zona de vías outras instalacións que as directamente vinculadas a garanti-lo movemento dos vehículos do sistema, tales como casetas de protección, sinalización, etc.

6. Na zona ferroviaria poderán construírse edificios con uso industrial, de almacéns ou de servicio terciario directamente vinculados ó servicio do funcionamento do sistema ferroviario e equipamentos para o uso do persoal do servicio. A súa edificabilidade non superará a 0,30 m^2/m^2.

7. Na zona de servicio ferroviario poderán construírse edificios para a atención do usuario e naves de estación.

Disporase unha (1) praza de aparcamento polo menos, por cada cincuenta (50) metros cadrados construídos.

8. Na Estación Intermodal de Ferrocarril de Santiago poderán construírse edificios para a atención do usuario, naves de estación e servicios terciarios complementarios de conformidade coas determinacións que emanen do Plan Especial PE-10R.

3. Limitacións á propiedade

1. Nas liñas ferroviarias que forman parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral, se establece unha zona de dominio público, outra de protección e un límite de edificación. Tanto as referidas zonas como o límite de edificación rexeranse polo establecido na Lei 39/2003 e nas súas disposicións de desenvolvemento.

2. Zona de dominio público.

Comprenden a zona de dominio público os terreos ocupados polas liñas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral e unha franxa de terreo de oito metros a cada lado da plataforma, medida en horizontal e perpendicularmente ó eixe da mesma, desde a aresta exterior da explanación, tal como se define dita liña na Lei.

Nos túneles, a determinación da zona de dominio público estenderase á superficie dos terreos necesarios para asegura-la conservación e o mantemento da obra, de acordo coas características xeotécnicas do terreo, a súa altura sobre aqueles e a disposición dos seus elementos, tomando en conta circunstancias tales como a súa ventilación e os seus accesos.

3. Zona de protección

A zona de protección das liñas ferroviarias consiste nunha franxa de terreo a cada lado das mesmas delimitada, interiormente, pola zona de dominio público definida no parágrafo anterior e, exteriormente, por dúas liñas paralelas situadas a 70 metros das arestas exteriores da explanación.

4. Límite de edificación

A ambos lados das liñas ferroviarias que forman parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral establécese a liña límite de edificación, desde a cal ata a liña ferroviaria queda prohibido calquera tipo de obra de construcción, reconstrucción ou ampliación, a excepción das que resultaren imprescindibles para a conservación e mantemento das edificacións existentes no momento da entrada en vigor desta Lei. Igualmente, queda prohibido o establecemento de novas liñas eléctricas de alta tensión dentro da superficie afectada pola liña límite de edificación.

A liña límite de edificación sitúase a 50 metros da aresta exterior máis próxima da plataforma, medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta, coas salvidades sinaladas na Lei; en particular, nos treitos de liñas que discorran por zonas urbanas e de núcleos rurais, a liña límite de edificación situarase a 20 m da aresta exterior mais próxima da plataforma, podendo reducirse dita distancia previo informe favorable do administrador da infraestructura ferroviaria.

4. Reservas ferroviarias.

O Plan Xeral incorpora os novos trazados ferroviarios en proxecto ou en execución vinculados ás penetracións radiais ó interior do municipio, así como a previsión dun novo trazado ferroviario de conexión co Aeroporto de Lavacolla; trazados que terán a consideración de reserva ferroviaria. Esta cualificación de reserva ferroviaria operará como ámbito de movemento do

trazado ata a aprobación do proxecto de construcción. A tal efecto a cualificación do Solo Rústico de Protección de Infraestructuras comprenderá non só os terreos necesarios para a infraestructura ferroviaria e os seus elementos funcionais, senón tamén as franxas de dominio público e protección na forma descrita anteriormente, superpoñéndose sobre as outras categorías de solo rústico protexido pola que discorre o novo trazado. Unha vez aprobado o proxecto constructivo, o seu trazado, coas zonas de dominio público, servidume e afección incorporaranse á documentación gráfica do Plan Xeral, e a franxa de terreo non ocupada pola infraestructura e os seus elementos funcionais incorporarase a cualificación do solo rústico protexido colindante.

Para o novo trazado ferroviario de conexión co aeroporto de Lavacolla a franxa de reserva ferroviaria virá definida por dúas liñas paralelas a ámbolos dous lados do eixe a 70 metros en solo rústico e 25 metros en solo urbano, urbanizable e de núcleo rural.

No interior dos ámbitos de solo urbanizable o trazado destas reservas ferroviarias será axustado polo documento de planeamento que desenvolva a actuación, incorporándose o solo ocupado pola infraestructura á cualificación urbanística correspondente.

Art. 134. Sistema de transporte aéreo

1. Os terreos asignados ó sistema de transporte aéreo son os que se destinan a alberga-las instalacións que fan posible o movemento de aeronaves, tanto no seu voo como en terra, debendo estar ás condicións derivadas da lexislación que para este uso estea vixente, dimanadas dos organismos do Estado.

2. Servidumes.

As ordenacións e edificacións afectadas polas servidumes aeronáuticas definirán as súas características respectando as limitacións impostas pola normativa sectorial en vigor e, en particular, polas servidumes aeronáuticas do Aeroporto de Santiago (RD.1124/76 do 9 de abril); polas servidumes de Instalación Radioeléctrica de Axuda á Navegación Aérea Radar en Espiñeiras (RD.2276/1986); e o RD.799/1991 polo que se modifican as servidumes aeronáuticas establecidas no aeroporto de Santiago de Compostela, así como outras disposicións que se decidan.

Nos ámbitos clasificados como solo urbanizable e similares, afectados pola pegada sonora, non se consideran compatibles os usos residenciais nin os dotacionais educativos ou sanitarios.

As cotas correspondentes ás liñas de nivel das superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas representadas no correspondente plano determinan as alturas (respecto ó nivel do mar) que non debe sobrepasar ningunha construcción (incluídas antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), así como o gálibo dos vehículos, agás que se amose que non se compromete a seguridade nin queda afectada de xeito significativo a regularidade das operacións de aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas nos artigos 7 e 9 do decreto 584/1972, sobre servidumes aeronáuticas modificado polo decreto 2490/1974 e Real Decreto 1541/2003.

A construcción de calquera edificación ou estructura (postes, antenas, etc.) dentro das zonas afectadas polas Servidumes Aeronáuticas requirirá inexcusablemente resolución favorable da Dirección General de Aviación Civil, segundo o establecido polos artigos 29 e 30 do Decreto sobre Servidumes Aeronáuticas.

A tramitación de calquera figura de planeamento prevista ou non no presente documento dentro das zonas afectadas polas Servidumes Aeronáuticas deberá remitirse á "Dirección General de Aviación Civil" para que emita informe previo e vinculante.

As superficies de aproximación, ascenso ou despegue e transición non poderán ser sobrepasadas en altura por construcción, modificación do terreo, plantación ou obxecto fixo algún, a non ser que a autoridade aeronáutica considere que ó seu xuízo están apantallados por un obxecto fixo persistente e inamovible.

As zonas urbanas que están afectadas pola servidume acústica (como isófona de 50 db (A) nocturno) a edificación deberá implantarse na parte da parcela situada ó exterior da servidume acústica.

Para a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licencia, destinadas a usos residenciais ou dotacionais, educativos ou sanitarios, que se sitúen en terreos afectados pola pegada acústica, será necesaria a súa insonorización conforme ó CTE, non asumindo o titular do aeroporto os custos de dita insonorización.

Os dereitos e deberes dos propietarios de solos afectados por Servidumes Aeronáuticas que constitúan limitacións no dereito de propiedade de acordo á súa función social, serán os establecidos pola lexislación aplicable na materia.

3. Aeroporto.

O ámbito da zona de servicio do aeroporto queda definida polas seguintes áreas homoxéneas segundo establece o Plan Director do Aeroporto de Santiago aprobado o 5 de setembro de 2001 (orde do Ministerio da Presidencia 5/9/01).

1. Subsistema de Movemento de Aeronaves.

Comprende os espacios e superficies utilizadas polas aeronaves no seu momento de aterraxe, despegue e circulación e estacionamento. Está composto polo campo de usos, a plataforma de estacionamento de aeronaves e as zonas para a localización de instalacións auxiliares e sistemas de axuda á navegación aérea.

2. Subsistema de Actividades Aeroportuarias.

Contén as infraestructuras, instalacións e edificación que completan o proceso de intercambio modal entre o transporte aéreo e o sistema terrestre.

3. Zona de Reserva Aeroportuaria.

Contén os espacios necesarios para posibilita-lo desenvolvemento de novas instalacións e servicios aeroportuarios.

4. Usos.

Ó interior do Subsistema de Movemento de Aeronaves soamente se admitirán os usos e construccións directamente vinculados a axuda á navegación e instalacións auxiliares, segundo o determinado polo Plan Director.

Ó interior dos subsistemas de Actividades Aeroportuarias e da zona de reserva aeroportuaria admitirase a localización de construccións, instalacións e servicios relacionados co tráfico de pasaxeiros e de mercancías, así como aquelas actividades de apoio loxístico de carácter terciario, administrativas ou de almacenaxe, que complementan o proceso de intercambio modal dentro do ámbito aeroportuario.

En xeral, dentro do ámbito do sistema xeral aeroportuario do Aeroporto de Santiago de Compostela, as actividades admisibes serán as previstas na planificación aeroportuaria e, en xeral, as necesarias para a explotación do Aeroporto de Santiago de Compostela, debendo remitirse para a ordenación de detalle do Sistema Xeral Aeroportuario o que estableza o correspondente Plan Especial.

5. Para o desenvolvemento das previsións do Plan Director redactarase un Plan Especial do Sistema Xeral Aeroportuario ó amparo do establecido na lexislación urbanística, o cal pormenorizará a ordenación da zona de servicio do Aeroporto.

O Plan Especial determinará as condicións de conexión ás infraestructuras de servicios técnicos municipais, particularmente ós de abastecemento de auga e saneamento complementando as previsións que contempla a tal efecto o Plan Xeral.

Respecto da rede viaria o Plan Especial deberá resolve-la conexión entre a antiga entrada nacional (N-634a) e o novo viario de acceso resultante da duplicación da calzada da estrada AC-250 (no treito Autovía-Aeroporto), garantindo a continuidade dos percorridos do sistema xeral viario do municipio. O trazado viario definido dentro do Sistema Xeral de Comunicacións ten un carácter meramente informativo e non normativo.

6. Normativa Sectorial.

Ademais do referido ó respecto das servidumes aeronáuticas, con respecto ó sistema de transporte aéreo, serán de aplicación as seguintes normas:

- "Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312 de 30 de diciembre)".

- "Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio)".

- "Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre de 2003 (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre)".

- "Artículo 166 de la ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº315, de 31 de diciembre)".

- "Decreto 584/72 de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumes Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre)".

- "Real Decreto 799/1991, de 10 de mayo, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago de Compostela (B.O.E. nº 122, de 22 de mayo)".

- "Real Decreto 2276/1986, de 25 de septiembre, por el que se establecen las servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea radar en Espiñeiras (La Coruña) (B.O.E. nº 261, de 31 de octubre)".

- "Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre)".

- "Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general".

- "Plan Director del Aeropuerto de Santiago de Compostela aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia, de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E. nº 220, de 13 de septiembre)".

Art. 135. Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos.

1. O presente Plan contén a cualificación e ordenación das infraestructuras dos servicios técnicos (de electricidade, telecomunicacións, abastecemento de auga, estacións depuradoras de augas residuais e outros), e a este fin establece as necesarias reservas de solo; todo iso sen prexuízo de que estes servicios queden suxeitos no seu desenvolvemento e execución, á lexislación específica que lles sexa de aplicación.

2. Os espacios libres de edificación que constitúen o contorno destes servicios consideraranse e sistematizaranse como espacios libres verdes.

3. Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servicio de que se trate.

Art. 136. Sistema de equipamento e dotacións

1. Comprende as superficies destinadas a usos públicos ou colectivos para servicio directo dos cidadáns. O solo será sempre de dominio público cando corresponda a cesión resultado do planeamento.

2. Prevense as seguintes actividades e instalacións:

a) Docente. Centros para a educación infantil, primaria, secundaria, ensino especial, ensino profesional, ensino técnico e superior con instalacións anexas deportivas, culturais e de investigación e servicios.

b) Deportivo. Instalacións destinadas á práctica do deporte e anexos de servicio. Edificacións para espectadores. Aparcamentos.

c) Sanitario e asistencial. Centros asistenciais e sanitarios dedicados a garderías, dispensarios, ambulatorios, centros de día e residencias de anciáns, clínicas e centros hospitalarios.

d) Sociocultural. Bibliotecas, centros sociais e culturais, museos, auditorios, salas de cultura, salas de reunións, exposicións de interese público e comunitario, así como anexos ós servicios deportivos vinculados ó uso.

e) Relixiosos. Templos e casas parroquiais.

f) Público-administrativo. Centros ou edificios para servicios da administración pública, seguridade, bombeiros, concesionarios de servicios públicos, etc.

g) Cemiterios.

h) Mercados e abastecemento. Centros para mercado polo miúdo, mercados centrais e matadoiros.

3. Os equipamentos e dotacións regularanse polo tipo de ordenación da zona onde se encadran e manterán condicións de composición urbanística acordes coa mesma, respectando e mantendo as aliñacións do seu cuarteirón e colindantes. Non obstante, poderanse adaptar ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica. Cando pola forma da edificación resulten espacios libres interiores de amplitude suficiente trataranse con xardinería e arboredo. Procurarase que a altura da edificación non pase dos 12 metros sobre a cota natural do terreo.

Os equipamentos e dotacións situadas en solo rústico estarán á s limitacións establecidas na LOUG segundo a súa categoría, podendo desenvolverse a través do correspondente Plan Especial de acordo co establecido nas presentes Normas.

O planeamento de desenvolvemento poderá establecer condicións específicas para a edificación nos equipamentos e dotacións.

Os equipamentos existentes manteranse, en todo caso, dentro de ordenación, permitíndose, dentro das limitacións da ordenación zonal, a súa ampliación sen superar o 20% da edificación orixinaria.

As dotacións asistenciais, sanitarias e socioculturais, relixiosas, e público-administrativas, en razón das súas características, funcións sociais e complementariedades poderán intercambiarse ou compartirse dentro de cada unha das reservas específicas establecidas no Plan e en particular nas reservas locais cualificadas como dotacións multiuso ou reserva de equipamento, e todo isto de acordo co establecido no artigo 47 LOUG.

A ordenación do Sistema Xeral de equipamento deportivo de Cornes (ZD-5) desenvolverase de acordo co establecido nestas Normas admitindo a edificación de instalacións deportivas sen sobrepasa-los 12 metros de altura.

O Sistema Xeral SU-4, Feiral de Meixonfrío terá o uso propio de servicios urbanos na súa categoría de Mercados e Abastecemento, admitindo os complementarios de administrativo, sanitario-asistencial, docente, garaxe-aparcamento, así como os de instalacións comerciais e de distribución vinculados ó uso global de Servicios Urbanos, segundo se recolle na regulación xeral de usos destas Normas.

O sistema xeral de equipamento deportivo de Poza de Bar (EU-11) desenvolverase mediante o Plan Especial de Ordenación do Campus Universitario PE-8R.

O sistema xeral de equipamento deportivo extensivo de Agra dos Campos (ZD-7) desenvolverase mediante o correspondente Plan Especial de infraestructuras e dotacións.

O sistema local de equipamento sanitario S-9 poderá ampliarse cun pequeno pavillón sobre a terraza existente, mantendo as liñas xerais da arquitectura do inmoble respecto da altura de cornixa e aliñación co perímetro exterior da balaustrada.

Art. 137. Sistema de parques, xardíns urbanos e espacios libres

1. Comprende os espacios destinados a zonas verdes e espacios libres en solo urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico. Serán de uso público e estarán destinados a parques ou a xardíns para xogo de nenos, recreo dos cidadáns e mellora do ornato público. Cando fosen de extensión inferior a 5.000 m² terán a condición de xardíns.

2. Estes solos deberán en xeral acondicionarse con arboredo, xardinería, sendas, elementos ornamentais e outros elementos accesorios que non ocupen máis do 5% da súa superficie. Cando a súa extensión e características o permitan admitirán instalacións descubertas para a práctica deportiva ou edificios para o ocio, o recreo e a cultura sen que a superficie ocupada por estes últimos pase do 10% do seu ámbito. Estas instalacións ou construccións serán públicas e non limitarán ou interferirán a súa calidade vexetal nin as vistas. A altura máxima de calquera tipo de edificación será de 10 metros.

Nos espacios libres do solo urbano ou urbanizable prevese a posibilidade de implantación de aparcamentos subterráneos públicos, nas condicións previstas nestas Normas, sen prexudicalo uso público en superficie, nin o carácter de dominio público do solo e subsolo.

3. Os sistemas de parques, xardíns e espacios libres clasificados como solo rústico estarán ás limitacións establecidas na LOUG segundo a súa categoría.

4. O Sistema Xeral PR-4, Parque Recreativo de San Lázaro, desenvolverase mediante planeamento especial coas seguintes determinacións:

a) A área a ordenar subdividirase nunha zona de parque en contacto co Outeiro de San Lázaro e o Parque de Fontiñas, e nunha zona (veciña ás instalacións deportivas municipais), que admitirá un tratamento como parque de carácter ocio-recreativo, cultural e con usos complementarios deportivos e os seus servicios.

b) O Parque recreativo deberá resolver, en coordinación co tratamento das áreas deportivas contiguas, a dotación de aparcamento en proporción suficiente. Os accesos ordenaranse desde a Circunvalación a través do viario interior da zona deportiva, e desde a Avda. do Camiño Francés. A organización do viario interior necesario para o servicio do Parque procurará a súa integración topográfica.

c) Admítense os usos sociocultural, recreativo (incluso atraccións mecánicas e locais para espectáculo) e deportivo.

d) A ocupación máxima polas edificacións e instalacións será do 20% da superficie total do parque.

5. O Sistema Xeral PU-19, Parque urbano das Brañas de Sar, así como as instalacións de equipamento deportivo (ZD-6) e universitario (EU-10) asociados á súa ordenación deenvolverase coas determinacións que se establecen no seu respectivo Plan Especial de ordenación, protección, mellora medioambiental e acondicionamento das Brañas de Sar (PE-3R).

6. As zonas verdes, parques e espacios libres públicos comprendidos no ámbito do conxunto histórico da cidade de Santiago de Compostela, estarán sometidos ás determinacións específicas do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica, aprobado definitivamente en data 24.03.97, no que se refire ós usos e ás edificacións no subsolo e na superficie.

CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras do solo urbano

Sección 1ª. Ordenanzas tipo da Cidade de Santiago de Compostela

Art. 138. Ordenanza 1. Ensanche.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza á área de solo urbano planeada de conformidade ó Proxecto de Ensanche da Cidade de Santiago, non incluída noutras cualificacións ou ámbitos, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación en cuarteirón pechado sobre as aliñacións existentes.

3. **Parámetros e condicións de edificación.**

Mantense o aproveitamento máximo de 4,5 m²/m² de edificabilidade. Este aproveitamento medirase sobre as subparcelas netas edificables resultantes da aliñación exterior, lindes laterais e fondo de vintedous metros. O teito edificable resultante será o máximo a organizar no conxunto da parcela edificable incluído o resultante da ocupación, no seu caso, do patio de cuarteirón, dos semisotos e do volume baixo cuberta por enriba da altura máxima de edificación coas especificacións que máis abaixo se detallan.

O fondo máximo edificable das plantas altas será de vintedous metros, autorizándose fondos menores, pero non recuamentos ás aliñacións exteriores. A planta baixa, os semisotos e os sotos poderán ocupar a totalidade da parcela edificable, prolongándose no patio de cuarteirón. Autorizaranse sotos sen limitación de plantas nas condicións definidas polas Normas Xerais do presente Plan.

A altura máxima da edificación determinarase en función do ancho da rúa á que dea fronte, medida entre aliñacións de fachada no punto medio da parcela edificable en función da seguinte categoría de rúas:

- Rúas de ancho menor de quince metros a altura non poderá exceder da cifra resultante de sumar seis metros ó ancho da rúa.

- Rúas de ancho quince ou máis metros a altura non poderá exceder do resultado de multiplicar polo factor 1,5 o ancho da rúa.

Nos solares de esquina a rúas de distinta categoría adoptaranse solucións promediadas á bisectriz das aliñacións e organizarase o volume en función de criterios de composición urbana mediante Estudios de Detalle.

Por enriba do forxado que forma o teito da última planta, poderán autorizarse baixocuberta usos de vivenda vinculados mediante escaleira interior á planta inmediatamente inferior do edificio, ou instalacións e usos complementarios de trasteiros e tendeiros. Todos eles inscribiranse nun plano trazado desde a cara superior do forxado da última planta en liña de fachada e unha altura de catro metros medida desde a súa cara superior á distancia de once metros paralela á liña de fachada, sen superar en ningún caso o ángulo de 30º. O plano será simétrico polo eixe con respecto á fachada posterior. Esta disposición manterase aínda que non se esgote a altura máxima permitida.

Poderán autorizarse corpos voados pechados situados a partir dos catro e medio metros de altura. En rúas de ancho maior de 14 metros os saíntes exteriores dos voos non superarán un metro e dez centímetros. En rúas de doce a catorce metros e nas de menos de doce metros non superarán, respectivamente, os oitenta e cincuenta centímetros.

Non se autorizarán corpos voados a patios.

Os beirís e cornixas da edificación serán como máximo de 1 metro en rúas maiores de catorce metros, de oitenta centímetros en rúas entre doce e catorce metros e cincuenta centímetros en rúas de menor ancho.

As edificacións concluídas con anterioridade á aprobación deste plan e que se executaron ó abeiro da preceptiva licencia municipal, poderán conservarse, restaurarse, consolidarse, rehabilitarse e reestructurarse sen incremento do seu aproveitamento, e sen prexuízo das limitacións que eventualmente deveñan da súa catalogación.

4. **Usos.**

Autorizaranse os usos de:

. Vivenda colectiva (agás en planta baixa).

. Residencial comunitario.

. Hoteleiro.

. Comercial.

. Oficinas.

. Salas de reunión.

. Industrial en:

- Categoría 1ª, Grupos 5º, 6º e 7º. Os almacéns destas actividades industriais deberán adaptarse ás condicións establecidas no art. 113.

- Categoría 2ª, Grupo 7º, 19º, industrias e actividades de comunicación.

. Garaxe-aparcamento e servicio do automóbil en:

- Categoría 1ª, Grao 1º e 3º, categoría 2ª e categoría 3ª.

. Docente.

. Sanitario.

. Asistencial.

. Socio-cultural.

. Relixioso.

. Deportivo.

. Recreativo.

. Servicios urbanos.

. Administración pública.

5. **Aliñacións e rasantes.**

En planos de ordenación fíxanse as aliñacións e rasantes da nova edificación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determine conservaranse as existentes.

Art. 139. Ordenanza 2. Cuarteirón.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza áreas exteriores á Cidade Histórica consolidadas en formación de cuarteirón, así como determinadas pezas de acabado da cidade, tal e como se delimita en Planos de Ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación por definición de fondo e altura de edificación en formación de cuarteirón pechado.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables e alturas máximas definidas nos planos de ordenación, segundo a morfoloxía de cada cuarteirón e as súas condicións de consolidación.

O fondo edificable será máximo para as plantas piso e só poderá ser excedido pola prolongación da planta baixa ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

A altura máxima en número de plantas non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

7,20 Metros para 2 plantas (baixo máis unha)

10,15 Metros para 3 plantas (baixo máis dúas).

13,10 Metros para 4 plantas (baixo máis tres).

16,05 Metros para 5 plantas (baixo máis catro).

19,00 Metros para 6 plantas (baixo máis cinco).

As parcelas en esquina manterán a liña de cornixa establecida para a maior altura na lonxitude determinada nos Planos de Ordenación.

Por enriba da altura máxima definida poderán autorizarse baixocuberta usos dos permitidos na planta inmediatamente inferior vinculada a ela mediante escaleira interior, e usos complementarios de trasteiros e tendedeiros, e estean inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definida de acordo co artigo 125.6 das presentes Normas.

O voo máximo autorizado sobre a aliñación será de 1/12 de ancho entre aliñacións da rúa sobre a que se voa, non podendo excede-la dimensión de 1 metro. Recuaranse lateralmente do linde da parcela na mesma dimensión.

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, computando como planta e nunha profundidade máxima igual á da planta baixa. Os usos autorizados para os semisotos serán os complementarios ós autorizados nas plantas baixas, ademais do uso de garaxe. Igualmente autorizarase a construcción de sotos para alberga-las instalacións técnicas do edificio, usos complementarios ós autorizados na planta baixa e garaxe-aparcamento.

Non se autorizarán entreplantas.

4. **Usos.**

Permítense os seguintes usos:

. Vivenda colectiva (agás en planta baixa).

. Residencial comunitario.

. Hoteleiro.

. Comercial: Categoría 1ª e 2ª.

. Oficinas: Cando a superficie destinada a este uso supere o 40% do total en plantas altas dispoñerán de acceso independente.

. Salas de reunión.

. Asistencial.

. Industrial: Nas seguintes categorías e grupos:

- Categoría 1ª, Grupo 5º, 6º e 7º. Ademais autorízase o uso de talleres artesanais sen potencia mecánica con limitación de superficie. Os almacéns destas actividades industriais deberán adaptarse ás condicións establecidas no art. 113.

- Categoría 2ª, Grupo 5º e 7º.

. Garaxe aparcamento e servicio do automóbil nas seguintes categorías e graos:

- Categoría 1ª, Grao 1º e 3º.

- Categoría 2ª, Grao 1º, 2º e 3º.

- Categoría 3ª.

- Categoría 5ª, sempre que non impliquen operacións de chapistería e pintura. En calquera caso, deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriora-las instalacións de rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibiranse os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na Normativa Xeral).

. Docente.

. Sanitario.

. Socio-cultural.

. Relixioso.

. Deportivo.

. Recreativo.

. Servicios urbanos.

. Administración pública.

5. **Aliñacións e rasantes.**

En Planos de Ordenación fíxanse as aliñacións e rasantes da nova edificación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determine, conservaranse as existentes.

Serán obrigatorios os chafráns nas parcelas de esquina cando esta determinación estea contida en planos.

6. **Condicións especiais.**

Naquelas parcelas en contacto con outras destinadas por este Plan a dotacións, o Concello deberá esixir que no linde común de ambas parcelas non apareza unha parede cega ou medianeira se é previsible que a edificación destinada ó uso dotacional non se vai adosar ó linde de contacto ou vai a deixar máis do 50% da parede cega ou medianeira ó descuberto.

Neste caso a edificación deberá recuarse do linde de contacto unha distancia mínima igual ós 2/5 da súa altura, abrindo obrigatoriamente fachada. Organizarase a edificabilidade que lle corresponda incrementando o fondo edificable, mediante Estudio de Detalle.

Art. 140. Ordenanza 3. Edificación en liña.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza as pezas de solo urbano de carácter lineal sobre viario principal con predominio da tipoloxía de vivenda colectiva entre medianeiras.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación por edificación adosada en liña sobre a aliñación.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e altura reguladora definida en Planos de Ordenación segundo a morfoloxía de cada bloque e as súas condicións de consolidación.

O fondo edificable será máximo para as plantas piso, non permitíndose a creación de paredes cegas ou medianeiras distintas das que poidan xurdir nos lindeiros laterais por aplicación desta Ordenanza.

A planta baixa poderá excede-lo fondo máximo establecido ata un máximo de 25 metros medidos desde a aliñación exterior, mantendo a altura máxima establecida para esta planta sobre a rasante do terreo, no límite posterior da zona e respectando un recuamento mínimo de 3 m ó mesmo.

A altura máxima en número de plantas non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

7,20 Metros para 2 plantas (baixo máis unha).

9,82 Metros para 3 plantas (baixo máis dúas).

12,65 Metros para 4 plantas (baixo máis tres).

Esta altura respectarase en todo o fondo edificable.

Naquelas parcelas nas que polas súas condicións topográficas resulten locais situados, parcial ou totalmente, por debaixo da rasante da beirarrúa á que a edificación dea fronte, terán a consideración de soto ou semisoto en toda a súa profundidade.

Por enriba da altura máxima estarase ó disposto pola Ordenanza 2 de cuarteirón no que ás construccións e usos autorizados se refire.

O voo máximo autorizado sobre a aliñación será de 1/12 do ancho da rúa sobre a que se voa, non podendo excede-la dimensión de 1 metro. Recuaranse lateralmente do linde da parcela na mesma dimensión.

Deberanse trata-las fachadas exterior e interior do volume construído de forma homoxénea e unitaria en canto a materiais e textura, independentemente de que ditas fachadas se abran a espacios públicos ou ó interior da propia parcela. Dito tratamento deberá manterse para as plantas baixas e as súas prolongacións en tódolos parámetros libres, así como no seu caso, para os paramentos vistos de plantas baixo rasante.

As plantas baixas, semisotos e sotos terán a consideración de tales sempre en referencia á rasante da vía á que o edificio dea fronte e na totalidade do fondo máximo edificable para as plantas de piso. A partir de dito fondo terán a consideración que lle corresponda en función da rasante natural do terreo en cada punto e regularanse como edificación ó interior da parcela que acolla a edificación principal.

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida e computen como planta. Os usos autorizados para os semisotos serán os complementarios ós autorizados na planta baixa, ademais do uso de garaxe. Igualmente autorizarase a construcción de plantas soto para albergalas instalacións técnicas do edificio, usos complementarios dos autorizados e garaxe-aparcamento. Tanto os sotos como os semisotos presentarán a mesma ocupación en planta que a planta baixa.

Non se autorizarán entreplantas.

4. **Usos.**

Estarase ó disposto na Ordenanza 2 de Cuarteirón.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Son as establecidas nos Planos de Ordenación.

6. **Variante 3 A.**

Nos ámbitos desta ordenanza delimitados nos Planos de Ordenación coa indicación 3 A, estarase ás condicións particulares seguintes:

1ª Non se autorizará a prolongación da planta baixa. Por detrás da liña de edificación interior, poderanse autorizar pro-

longacións de sotos e semisotos ata un máximo de 15 metros medidos desde a aliñación coa única finalidade de localiza-las prazas de aparcamento obrigatorias. Naquelas parcelas nas que pola súa dimensión non se poida resolve-lo aparcamento na propia parcela, poderase localizar fóra dela segundo o establecido nas condicións xerais das presentes Normas.

2ª Permítense ata dous sotos na proxección vertical das fachadas, sen cómputo de edificabilidade, que se destinarán a garaxe, aparcamento ou instalacións complementarias.

3ª Na documentación para a obtención de licencia adxuntarase estudio topográfico e de movementos de terras de toda a parcela edificable.

4ª Será obrigatorio o tratamento da parcela non edificada con reelaboración da topografía alomenos ata o seu encontro co nivel de solo do semisoto ou primeiro soto permitido.

5ª Autorízase o uso residencial en planta baixa en vivenda colectiva así como a vivenda unifamiliar.

Art. 141. Ordenanza 4. Edificación aberta.

1. **Delimitación e ámbito.**

Aplícase esta Ordenanza en actuacións singulares non incorporables ás morfoloxías en cuarteirón ou en liña, xeralmente resultantes de actuacións de xestión urbanística, segundo se delimite en planos de ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un tipo de edificación exenta con fachada a tódolos lindes da parcela.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

En planos de ordenación establécese a planta neta e altura máxima do volume edificado.

A altura máxima da edificación en número de plantas, non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

9,50 Metros para 3 plantas (baixo máis dúas).

12,50 Metros para 4 plantas (baixo máis tres).

15,20 Metros para 5 plantas (baixo máis catro).

18,00 Metros para 6 plantas (baixo máis cinco).

20,80 Metros para 7 plantas (baixo máis seis).

Esta altura medirase sobre a rasante da vía á que dea fronte a edificación e deberá respectarse en toda a profundidade edificable.

Por enriba da altura máxima estarase ó establecido na Ordenanza 2 de cuarteirón no que a construcción e usos autorizados se refire.

Non se autorizarán voos sobre as liñas de edificación exteriores.

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, computando como planta. Os usos autorizados para semisotos serán os complementarios ós autorizados nas plantas baixas ademais do uso de garaxe. Igualmente autorízanse a construcción de plantas soto para alberga-las instalacións técnicas do edificio, usos complementarios ós autorizados na planta baixa e garaxe-aparcamento. Tanto os sotos como os semisotos manteranse ó interior da proxección vertical das plantas piso, podéndose autorizar maiores ocupacións de parcela privada coa única finalidade de localiza-las prazas de aparcamento obrigatorias.

Non se autorizarán entreplantas.

4. **Usos.**

Estarase ó disposto na Ordenanza 2 de Cuarteirón.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Son as establecidas nos planos de ordenación. As liñas de edificación no seu caso terán a consideración de fachadas exteriores.

Art. 142. Ordenanza 5. Vivenda unifamiliar en ringleira.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza as extensións de solo urbano consolidado mediante tipoloxías unifamiliares mixtas (adosada, exenta, etc.).

2. **Sistema de ordenación.**

Manterase o actual sistema mixto de ordenación en edificación adosada, exenta ou pareada, debendo cumpri-las seguintes condicións:

. A edificación medianeira ou adosada nun ou nos dous laterais, será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito ou ditos lindes.

. Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en ringleira e promoción conxunta, adosadas de xeito que non queden novas medianeiras vistas.

. Non se poden xerar novas medianeiras a non ser que medie acordo firme co propietario da parcela contigua, autorizándose a carga mediante inscrición rexistral.

. A edificación exenta autorízase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais establecidos e non se dean algunha das condicións anteriores.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Con carácter xeral establécese unha parcela mínima edificable de 250 m². Nas edificacións agrupadas en ringleira de promoción conxunta esixirase o cumprimento da parcela mínima equivalente de 250 m² por cada vivenda, entendendo por promoción conxunta aquela promoción de tres ou máis vivendas.

Para ser susceptible de edificación a parcela deberá de ter unha fronte de alomenos 6 metros en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

Excepcionalmente permitirase a edificación en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do presente documento, ou se atope nunha situación de imposibilidade de acada-los citados mínimos (colindante con zona verde ou viario, ...), non proceda de segregacións posteriores, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.

O aproveitamento máximo autorizable será o resultado de referir a un fondo xenérico edificable de 10 metros, medidos desde a aliñación, unha altura máxima de edificación de baixo, unha planta piso e aproveitamento baixo cuberta. O volume resultante situarase nunha franxa de 20 m paralela á aliñación, cunha separación desta, no caso de recuarse, maior de 3 metros, e sempre ocultando as medianeiras que puidesen existir a unha ou ambas marxes.

A edificación non superará a ocupación máxima de parcela do 50% cunha altura máxima de 6,5 m equivalente a baixo e unha planta. Non obstante para parcelas situadas entre edificacións existentes das cales a súa desaparición non está contemplada no Plan, e que non poideran edificarse por aplicación destes parámetros, poderá excepcionalmente autorizarse aumenta-la ocupación máxima da parcela sen rebasa-los restantes parámetros sempre que a edificación resultante axude a completa-la fisonomia urbana do treito.

O recuamento mínimo ós lindeiros laterais nos casos de edificación exenta ou pareada será de 2,50 metros, e de 3 metros o lindeiro posterior en tódolos casos.

Por enriba da altura máxima poderán autorizarse usos dos permitidos na edificación sempre que estean inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definidas de acordo co art. 125.6 das presentes Normas.

Autorizaranse plantas semisoto e soto, sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre a rasante natural do terreo. Os usos permitidos en ditas plantas serán complementarios da vivenda: garaxes, bodegas, servicios técnicos, etc. Tanto os sotos como os semisotos manteranse ó interior da proxección vertical da planta baixa.

4. **Edificacións auxiliares.**

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servicio e adegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3,50 metros. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela. As actuacións agrupadas en ringleira e promoción conxunta poderán agrupar libremente esta edificación.

5. **Usos.**

Permítense os usos de vivenda unifamiliar.

En edificio exclusivo así como en planta baixa da edificación residencial, autorízanse os seguintes usos:

. Residencial Comunitario.

. Hoteleiro: En categoría 2ª.

. Comercial: En categoría 2ª.

. Oficinas.

. Sanitario: Cando non implique aloxamento de enfermos.

. Asistencial.

. Docente.

. Socio-Cultural.

. Recreativo.

. Relixioso.

. Industrial: En categoría 1ª grupos 1º, 2º 3º, 5º, 6º e 7º.

. En categoría 2ª grupo 7º, 19º, industriais de comunicación.

. Garaxe aparcamento: En categoría 1ª e 5ª. En categoría 2ª Grupo 1º para edificacións agrupadas.

6. **Aliñacións e rasantes.**

Son as establecidas en Planos de Ordenación.

Art. 143. Ordenanza 6. Vivenda unifamiliar extensiva.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta ordenanza as extensións consolidadas de solo urbano, caracterizadas por unha parcelación fraccionada normalmente ó eixe das vías tendente a soportar vivenda unifamiliar, tal e como se delimita nos planos de Ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Establécese un sistema mixto de ordenación en base preferentemente á edificación exenta permitíndose a edificación pareada ou adosada cando medie acordo entre colindantes, autorizándose a carga mediante inscrición rexistral, de edificación simultánea das dúas parcelas, ou cando exista edificación colindante adosada ó linde, debendo neste caso dar continuidade ás medianeiras vistas obrigatoriamente sempre e cando aquelas edificacións non estean en réxime de fóra de ordenación. A nova edificación situarase en liña de fachada se a colindante, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m² sobre parcela neta de 500 m².

Para ser susceptible de edificación a parcela deberá ter unha fronte de alomenos 10 metros en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

A ocupación máxima da parcela edificable será do 40%, cunha altura máxima de baixo e unha planta equivalente a 6,5 metros.

Para edificacións illadas ou pareadas fíxanse uns recuamentos mínimos laterais e ó fondo da parcela de 2 m. Nos casos de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas ou en construcción que non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Plan, que non acaden a superficie e fronte mínimas aquí reguladas, permitirase edificar se ben deberán cumpri-los restantes parámetros e condicións de edificación.

A fronte da fachada poderá coincidir coa aliñación ou recuarse como máximo 5 m desde a aliñación. En calquera caso a nova edificación situarase en liña de fachada se a colindante, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

Por enriba da altura máxima, no que a construcción e usos autorizados se refire, estarase ó establecido na Ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

4. **Edificacións auxiliares.**

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servicio e bodegas que computan ocupación e terán unha altura máxima de 3,50 metros. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes de parcela. As edificacións agrupadas en ringleira e promoción conxunta poderán agrupar libremente estas edificacións. Autorízanse planta, semisoto e soto, incluídas na altura máxima de edificación e ó interior da proxección vertical da planta baixa.

5. **Usos.**

Os establecidos para a ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

6. **Aliñacións e rasantes.**

Son as establecidas en planos de ordenación.

7. **Variante 6 A.**

Nos ámbitos desta ordenanza delimitados nos planos de Ordenación coa indicación 6 A, estarase ás condicións particulares seguintes:

1ª. Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,30 m²/m² sobre parcela mínima edificable de 900 m².

2ª. A ocupación máxima de parcela edificable fíxase no 30%.

Art. 144. Ordenanza 7. Cuarteirón Variante zona sur.

1. **Delimitación e ámbito.**

Aplícase esta ordenanza ás áreas que, procedentes da Ordenación do Solo Urbano da Zona Sur correspondente ós barrios de Conxo, Cornes e Choupana, presentan unha consolidación morfolóxica en cuarteirón por aplicación das ordenanzas de orixe, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Ordenarase esta zona en cuarteirón pechado á rúa mediante a definición das aliñacións exteriores e o fondo e altura máxima de edificación.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e alturas reguladoras definidos nos planos de ordenación.

Por detrás do fondo máximo as únicas construccións admitidas baixo rasante son as destinadas a garaxe-aparcamento, cunha cuberta que permita alomenos nun 50% da súa superficie, unha capa de terra para axardinamento de 0,80 metros de grosor e cun nivel que non supere en ningún punto os do perímetro formado pola intersección das lindes da parcela co nivel do terreo natural, producindo os escalonamentos necesarios para adaptarse a esta condición. En calquera caso, os paramentos resultantes dos desniveis producidos recibirán tratamento de fachada.

A fachada mínima será de sete metros.

Permítense os recuamentos ás aliñacións exteriores e interiores sempre que isto non supoña un aumento do fondo establecido.

A altura será en xeral de catro plantas (baixo máis tres) coas determinacións singulares fixadas nos planos de ordenación. Permitiranse edificacións cunha planta menos que as fixadas, sempre que se traten as medianeiras resultantes cos mesmos acabados que os de fachada.

A altura total das edificacións limítase, ademais de en función do número de plantas permitidas, ás distancias verticais máximas e mínimas que sinala o cadro seguinte, e que se adoptarán en base a uniformar liñas de cornixa e demais elementos compositivos cos edificios colindantes.

Nº DE PLANTAS	MÁXIMA DISTANCIA VERTICAL	MÍNIMA DISTANCIA VERTICAL
1	3,80	3,50
2	6,70	6,35
3	9,60	9,20
4	12,50	12,05
5	15,40	14,90

Cando por aplicación da anterior disposición queden ó descuberto testeiros nas plantas superiores, estes deberán ser tratados como fachadas.

A edificación en cuarteirón non sobresairá dos planos trazados a 35º coa horizontal desde as liñas de coroación máximas permitidas en tódalas fachadas.

Así mesmo, non será computada dentro do número máximo permitido a situada por debaixo da de acceso, sempre que estea dedicada a garaxe-aparcamento, cuartos de instalacións e de lixos do propio edificio ou trasteiros e sempre que a distancia desde a cara inferior do forxado de teito á rasante de terreo tomada no punto medio de calquera dos lados do edificio de lonxitude maior de 10 m, sexa igual ou menor de 1,90 m; non podendo exceder esta distancia de 2,50 no punto máis desfavorable.

Por enriba da altura máxima permitida poderán autorizarse baixo cuberta usos de vivenda vinculados mediante escaleira a planta inmediatamente inferior do edificio e usos complementarios de trasteiro e tendedeiro, e estean inscritos dentro do plano definido por un ángulo máximo de 35º trazado desde a cara superior do forxado do teito da última planta, en liña de fachada e interior e unha altura máxima de coroación de 3 metros.

En edificación con aliñacións fixadas autorizaranse balcóns, cornixas e galerías tradicionais, non podendo exceder en ningún caso 1/10 da anchura da rúa, nin da liña de bordo da beirarrúa, cun máximo de 0,80 m e unha altura mínima de 3,50 m. Quedarán separados das fincas colindantes nunha lonxitude igual ó voo e como mínimo de 0,60 m.

Prohíbense expresamente os cerramentos con muro cortina.

Autorízanse sotos, semisotos e entreplantas coas seguintes condicións:

- O plano do pavimento en calquera punto do soto máis profundo non quedará por debaixo da cota de 10 metros baixo a rasante da beirarrúa ou terreo, permitíndose ata catro plantas, tres delas dedicadas a garaxe.

- En plantas baixas non dedicadas ó uso de vivenda, permítense entreplantas que non serán computables dentro do máximo número de plantas permitidas e sempre que non ocupe máis do 50% da superficie total. A altura libre por enriba e por debaixo da entreplanta non poderá ser inferior a 2,20 m e 2,50 m respectivamente. No caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividira en diferentes locais, cumprirase en cada un deles o indicado anteriormente, debéndose realiza-las obras de demolición oportunas, no seu caso.

A ocupación mínima de planta de edificación será de 100 m² e deberase poder inscribir nela un círculo de diámetro igual ou superior a cinco metros.

As edificacións concluídas con anterioridade á aprobación deste plan que se executarán ó abeiro da preceptiva licencia municipal poderán conservarse, restaurarse, consolidarse, rehabilitarse e reestructurarse sen incremento do seu aproveitamento.

4. **Usos.**

Autorizaranse os usos de:

. Vivenda colectiva (agás en planta baixa).

. Residencial comunitario.

. Hoteleiro.

. Comercial.

. Oficinas.

. Salas de reunión.

. Industrial en:

- Categoría 1ª Grupos 5º, 6º e 7º. Os almacéns destas actividades industriais deberán adaptarse ás condicións establecidas no art. 113.

- Categoría 2ª Grupo 5º y 7º.

. Garaxe-aparcamento e servicio do automóbil en:

- Categoría 1ª Grao 1º e 3º, categoría 2ª e categoría 3ª.

- Categoría 5ª sempre que non impliquen operacións de chapistería e pintura. En calquera caso deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriora-las instalacións da rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibiranse os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na Normativa Xeral).

. Docente.

. Sanitario.

. Asistencial.

. Socio-Cultural.

. Relixioso.

. Deportivo.

. Recreativo.

. Servicios urbanos.

. Administración pública.

5. **Aliñacións e rasantes.**

As aliñacións e rasantes son as establecidas en Planos de Ordenación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determine conservaranse as existentes.

Art. 145. Ordenanza 8. Cidade xardín.

1. **Definición e ámbito.**

Aplícase esta Ordenanza ó ámbito delimitado nos Planos de Ordenación que se corresponde coa zona de Cidade Xardín da Rosaleda no Ensanche da Cidade de Santiago.

2. **Sistema de ordenación.**

Establécese un sistema de ordenación en base ó mantemento da edificación illada con aproveitamento volumétrico en coherencia coa consolidación da zona.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Fíxase unha edificabilidade máxima de 1,40 m^2/m^2 e unha ocupación da parcela edificable do 40%.

A Altura máxima fíxase en baixo e unha planta equivalente a 7 metros. Por enriba desta altura poderán autorizarse usos dos permitidos na edificación sempre que estean inscritos dentro do plano e a altura máxima de cuberta definida de acordo co art. 125.6 das presentes Normas.

O recuamento obrigatorio á aliñación e lindeiros será de 2,5 m.

Permítense ata dous sotos na proxección vertical das fachadas. O semisoto estará incluído na altura máxima permitida. Igualmente autorízanse corpos voados pechados.

As novas edificacións deberán estudia-la harmonización volumétrica e estética coas edificacións existentes, sen supoñer un impacto sobre elas. Os cerramentos poderán ser opacos ata unha altura de 2,00 m desde a rasante e completarse ata os 2,50 m con elementos diáfanos ou vexetais. Os materiais de fábrica recubriranse e pintaranse axeitadamente e serán acordes coa edificación da propia parcela e das colindantes.

4. **Condicións de uso.**

Autorízanse os usos de:

. Vivenda unifamiliar.

. Comercial. Categoría 1ª e 2ª.

. Hoteleira. Categoría 1ª.

. Docente.

. Sanitario.

. Asistencial.

. Socio-Cultural.

. Administración Pública.

. Servicios Urbanos.

. Garaxe-aparcamento en categoría 1ª.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Son as definidas en Planos de Ordenación. Naquelas zonas consolidadas en que non se define a aliñación, esta coincide coas existentes.

Art. 146. Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes, de ordenación conxunta, en xeral pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estructura urbana.

2. **Sistema de ordenación.**

Consérvanse as características de estructura urbana, mantendo a tipoloxía edificatoria existente.

A este efecto diferenciaranse as actuacións de vivenda colectiva (9 A) das de vivenda unifamiliar (9 B).

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestructuración que non impliquen modificacións no carácter unitario do conxunto.

Mantendo este carácter unitario, e no contexto dunha Área de Rehabilitación Integral, permitirase previa á redacción do correspondente Estudio de Detalle a introducción de elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas. O Estudio de Detalle determinará, no seu caso, a desafectación do dominio público dos terreos afectados.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou a partes autónomas (bloques, ringleiras, etc.), deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán ordenarse, mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen incrementa-lo número total de vivendas. Estas Ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

4. **Condicións de uso.**

As condicións de uso serán as establecidas no presente Plan Xeral para ordenanza de tipoloxía de ordenación análoga á da actuación de que se trate.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Establécense en Planos de Ordenación, e no seu defecto coincidirán coas existentes en áreas consolidadas.

Art. 147. Ordenanza 10. De Actividades.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza ámbitos de solo urbano con continuidade de uso industrial ou terciario de acordo coa cualificación establecida nos planos de ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un tipo mixto de ordenación por edificación illada, pareada ou adosada.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Establécese unha edificabilidade máxima sobre parcela neta de 0,8 m^2/m^2, e unha ocupación do 70%. A altura máxima será de 9 metros, medidos no arranque da cuberta. Excepciónanse destas condicións de edificación aqueles ámbitos afectos a estacións de servicio tal e como se detalla máis adiante.

Cando a edificación se realice recuada a algún dos lindeiros esixirase que a distancia de recuado sexa como mínimo a metade da altura máxima da edificación. Esixirase que cando menos o 20% da superficie da parcela estea destinada a viais e aparcamento.

Cando polas condicións do proceso productivo deriven maiores condicións de altura ou superficie, poderán excepcionalmente autorizarse alturas maiores para as naves ou transformarse a edificabilidade superficial en cúbica de 3 m^3/m^2 como máximo.

Autorízanse plantas soto e semisoto. Os usos de planta soto serán os de garaxe-aparcamento, almacén ou instalacións técnicas da edificación, non permitíndose actividade productiva ou laboral. Nos semisotos poderanse admiti-los usos permitidos

nas plantas superiores, ás que terán que estar vencellados, e sempre que se cumpran as normas sectoriais correspondentes.

4. **Usos.**

Autorízanse usos de industria en categorías 2ª e 3ª, así como oficinas, comercial, hoteleiro, dotacional e garaxe-aparcamento en tódalas categorías.

Nos ámbitos que na actualidade presentan uso exclusivo terciario indicados en planos de ordenación como 10A, manterase este uso, autorizándose igualmente aqueloutros contemplados na ordenanza agás os industriais e de garaxe-aparcamento en categoría 4ª.

Nos ámbitos que na actualidade presentan o uso exclusivo de estación de servicio, indicados en planos de ordenación como 10B, manterase este uso, non autorizándose outro que aquel que se refire ó de garaxe-aparcamento en categoría 4ª, estando no que ás condicións de edificacion se refire ó establecido no art. 129 da presente Normativa.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Establécense nos Planos de Ordenación. No seu defecto, en áreas consolidadas coincidirán coas existentes.

Art. 148. Ordenanza 11. Núcleos tradicionais incorporados ó solo urbano

1. **Delimitación e ámbito**

Comprende esta ordenanza o solo urbano dos núcleos tradicionais que se incorporaron á trama da cidade no proceso da súa evolución e expansión, e que presentan características tipolóxicas e tramas de interese que o presente Plan pretende conservar.

2. **Sistema de ordenación**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-los perímetros definidos pola Ordenanza permitíndose a edificación illada ou adosada indistintamente e mantendo o carácter do conxunto. A edificación adosada será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada.

Pola súa singularidade preténdese a preservación do patrimonio construído de interese e a súa morfoloxía, e a valorización da súa estructura parcelaria.

Sobre o parcelario de orixe permítese a segregación de ata tres unidades parcelarias con superficie mínima de 300 m².

Co obxecto de garanti-la integración e harmonización das novas edificacións co contorno e para aquelas que se conserven, rehabiliten ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición estéticas:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cachotería, linteis, pilastras, recebados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.

- A composición e ritmo de ocos adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.

- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou externa, con predominancia dos ocos de compoñente vertical en formación de ventás balconeiras e unha disposición de dous ou tres eixes de composición.

- Os materiais de fachadas e cuberta, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación, materiais fabricados para ser revestidos.

- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son de soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías. O seu voo máximo será o establecido no art.125.15 destas Normas.

- Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas, non permitíndose a construcción de plantas diáfanas e sen cerramentos exteriores cando sobre elas existan volumes pechados, debendo estar integrados na composición xeral da fachada.

- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos de fachadas con pezas de máis dunha cor formando dameiro ou franxas, ou o emprego de pezas de revestimentos de dúas cores.

- As cubertas terán volumes continuos, sen quebras no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, claraboias ou ventás (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta.

- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

3. **Parámetros e condicións de edificación**

Con carácter xeral prímanse as actuacións de rehabilitación fronte ás de substitución ou nova edificación, con mantemento da volumetría das edificacións principais existentes. Para novas edificacións ou ampliacións das existentes, a regulación volumétrica establécese partindo do criterio xeral de integración da nova volumetría coa das edificacións principais existentes.

A estos efectos establécense os seguintes parámetros:

- Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,40 m²/ m².

- A ocupación máxima da parcela será do 30%, cunha altura máxima de 6,5 m, equivalente a baixo e unha planta medido en tódalas frontes en contacto co terreo ou beirarrúa. A fronte mínima da parcela edificable será de 8 m.

- Non obstante, para parcelas situadas entre edificacións existentes, das cales a súa desaparición non estea contemplada no Plan, que non puideran edificarse por aplicación destes parámetros, poderá excepcionalmente autorizarse edificar con fronte e parcela menor sen excede-los restantes parámetros sempre que a edificación resultante axude a completa-la fisionomía urbana do núcleo.

- De preferencia as novas edificacións adosaranse ás existentes e ós lindeiros, sen prexuízo dos colindantes. Poderán aceptarse recuados laterais e ó fondo da parcela dun mínimo de 2 metros cando a parcela colindante presente edificación exenta, non xere medianeira ou non estea edificada.

- Cando se trate de rueiros ou parcelas con varias vivendas que estiveran parcialmente edificadas con vivendas adosadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes adaptaranse á disposición urbanística das existentes. Permitirase a reconstrucción das vivendas existentes aínda que non se cumpran tódolos parámetros de aplicación, sempre e cando dita reconstrucción se faga con características similares ás da edificación preexistente.

- Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e sempre que quede inscrito na pendente máxima de cuberta establecida con carácter xeral no artigo 125.6 destas normas. Permitiranse semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima, e se destinen a garaxe, aparcamento e instalacións das edificacións.

- A liña de fachada coincidirá normalmente coa aliñación sendo obrigatoria dita disposición cando a colindante a presente e exista muro medianeiro. Non obstante, cando o recuado das edificacións colindantes á aliñación sexa irregular, poderán manterse por diante da liña de fachada patios, emparrados, macizos ou outros elementos que poderán ser pechados ou di-

ferenciados da calzada ou beirarrúa mediante murete de altura máxima 0,60 m.

4. **Usos.**

O uso característico e o de vivenda unifamiliar:

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

. Hoteleiro: Categoría 2ª.

. Residencial comunitario.

. Comercial: Categoría 2ª.

. Oficinas.

. Industrial: Categoría 1ª.

. Garaxe-aparcamento: Categoría 1ª e 2ª.

. Docente.

. Sanitario.

. Asistencial.

. Sociocultural.

. Relixioso.

5. **Aliñacións, rasantes e recuados.**

As aliñacións e rasantes serán as establecidas no plano de ordenación. No seu defecto en zonas consolidadas, coincidirá coa existente.

6. **Edificacións auxiliares.**

Os parámetros sinalados anteriormente serán de aplicación para a edificación principal, tolerándose adicionalmente:

a) Hórreos ou bodegas ata un máximo de 15 m² e con unha altura máxima de 3,5 m.

b) Alpendres ou garaxes de categoría 2ª cunha altura inferior a 3 m e un máximo de superficie que non exceda do 25% da ocupación da edificación principal.

c) Aseos, retretes e servicios hixiénico-sanitarios adosados ó corpo principal de edificacións existentes cando se reformaren estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse adosadas á edificación principal ou ós lindes de parcela sen prexuízo de terceiros. Estas construccións computarán ocupación de parcela.

Art. 149. Ordenanza 12 de Fincas Singulares en solo urbano

1. **Delimitación e ámbito.**

Aplícase esta ordenanza ós enclaves de pazos, fundacións, quintas e en xeral edificacións señoriais que situadas nos perímetros de solo urbano ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural ou simplemente ambiental pola súa construcción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Establécese un sistema de ordenación baseado no mantemento das características existentes de edificación e ocupación de parcela.

3. **Parámetros e condicións da edificación.**

Para estas pezas, o Plan Xeral fixa un tipo de ordenación por edificación illada cunha edificabilidade máxima de 0,15 m²/m² sobre parcela e cunha ocupación máxima do 10% da mesma. A tales efectos computarán tódalas edificacións existentes e propostas.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

1º En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de restauración, consolidación, conservación, rehabilitación e reestructuración mantendo o carácter de conxunto, e o seu grao de protección.

2º En edificios non catalogados poderá adicionalmente realizarse obras de reforma total ou substitución da edificación.

En ámbolos dous casos e a través da redacción e aprobación dun Plan Especial poderá completarse a edificabilidade con novas construccións respectando os usos autorizados e o carácter do conxunto organizando a situación das novas edificacións con respecto ós elementos do cercado e xardinería e mantendo a unidade parcelaria. A altura máxima dos novos edificios será de baixo e unha planta equivalente a 6,5 metros.

Os Plans Especiais terán o carácter de Protección e conterán a documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas, para permitir xulgar no ámbito definido para a nova edificación e o seu contorno xeral, a integración, harmonía e calidade visual da proposta no conxunto, e todo iso sen prexuízo da documentación que sexa legalmente esixible. Igualmente se acompañará dun catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais que trala aprobación se integrará no xeral do presente documento.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licencia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente quedará prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.

Igualmente conservaranse os cercados pétreos e de reixas e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

4. **Usos**

Permítese a vivenda unifamiliar sen segregación de parcela, así como o uso residencial comunitario, hoteleiro, oficinas en categoría 1ª, comercial e equipamentos docentes, socioculturais, asistenciais, sanitario e administración pública. Autorízanse garaxes en categoría 1ª.

Sección 2ª. Ordenacións singulares e ordenanzas especiais da cidade

Art. 150. Ordenacións Singulares.

Aplícase esta Ordenanza ós ámbitos dos polígonos determinados nos Planos de Ordenación. Estes polígonos incorpóranse á ordenación pormenorizada do solo urbano, mediante a tramitación dun Estudio de Detalle, cos obxectivos, parámetros e condicións de ordenación que se determinan a continuación:

P.01. CANCELAS-MALLOU

Esta actuación ten por obxecto facilita-la comunicación entre a rúa de Mallou e os novos crecementos residenciais propostos, así como coa calzada das Cancelas no nó fronte ó campo de fútbol, que cobra importancia coa nova vía norte-sur que conecta coa Avenida de Asturias. Esta actuación permite redimensiona-lo nó dun xeito apropiado á súa nova funcionalidade e prolonga-lo Parque de Cancelas máis alá da estrada de Mallou.

Parámetros:

- Superficie total: 20.775 m²
- Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar, vivenda colectiva, comercial en planta baixa e usos complementarios. Destinarse a vivenda suxeita a algún réxime de protección oficial o 30% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,8827.
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3 fronte a zona libre, B+2 fronte á vía proposta de 25 m de sección. B+1 no resto da área; segundo se indica en planos.
- Fondo máximo:Indicado en planos. No seu defecto 12 m

Dotacións:

- Zona libre pública: 2.592 m²
- Equipamento comunitario: 2.820 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento

públicas en superficie: 120

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2 e 5 de cuarteirón e vivenda unifamiliar en ringleira respectivamente.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.02. SALGUEIRIÑOS DE ARRIBA

O obxectivo desta actuación é dotar á zona de novas aperturas urbanizadas de penetración cara ó parque de Mallou, formalizando unha zona libre que faga de filtro entre a estrada de A Coruña e a ordenación de Mallou.

Parámetros:

- Superficie total: 2.600 m²
- Edificabilidade máxima: 1,30 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e comercial en planta baixa. Destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección oficial o 40% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,9285.
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3
- Fondo máximo:Indicado en planos. No seu defecto 12 m.

Dotacións:

- Equipamento público: 660 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 24

Sistema xeral adscrito: 1.200 m² localizados no Parque da Almáciga (ZV-5).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 2 e 3A de cuarteirón e edificación en liña variante A.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.03. SUBESTACIÓN SAN CAETANO

O obxecto desta actuación é o soterramento das infraestructuras relacionadas coa subestación eléctrica de San Caetano, eliminando o forte impacto que produce este servicio técnico na zona, introducindo usos máis acordes coa súa importante accesibilidade.

Parámetros:

- Superficie total: 11.600 m²
- Edificabilidade máxima: 1,1146 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva.
- Aproveitamento tipo: 0,9639
- Uso característico: vivenda colectiva, comercial exclusivo no zócalo das plantas baixas e usos complementarios. Destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección oficial o 25% da edificabilidade residencial.
- Altura máxima: B+5
- Fondo máximo: O establecido nos planos de ordenación

Dotacións:

- Zona libre pública: 2.336 m²
- Equipamento comunitario: 1.293 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento

públicas en superficie: 67

- Sistema xeral adscrito ó exterior do ámbito: 2100 m² PU-20(Parque das Hortas)

Además establecense as seguintes cargas de urbanización exterior correspondentes á subterraneización das infraestructuras de sistema xeral.

- LAT 66 Kv "subestación de San Caetano-Porto de Mouros, tramo de subestación de San Caetano-Monte agra dos Campos (Monte do Gozo).
- LAT 66 Kv "Subestación de San Caetano-Finsa" Tramo subestación de San Caetano-Rúa de Amio.
- LMT nº 3 doble circuito "San Caetano-Ordes" e "San Caetano-Polígono do Tambre", tramos Mallou de Abaixo e Pulleira-Rúa das Mulas.
- Traslado da liña soterrada de LMT de Salgueiriños (Bombeiros-Policia Local-UMAD).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3 de edificación en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.04. CANCELAS-VINTECINCO

O obxecto desta actuación é a conexión viaria entre a rúa que parte do Valiño e a que circunda o campo de fútbol. A mellora da sección desta última permitirá a creación dunha reserva de prazas de aparcamento en superficie.

Parámetros:

- Superficie total: 8.852 m²
- Edificabilidade máxima: 0,65 m²/m²

- Usos previstos: vivenda unifamiliar.
- Aproveitamento tipo: 0,650
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1 en toda a área.
- Fondo máximo: 14 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 502 m²
- Equipamento comunitario: 2.118 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 51

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.05. ALMÁCIGA I

Con esta actuación formalízase unha ampla área que completa o Parque da Almáciga resolvéndose ademais os seus problemas de acceso desde o sur, por detrás do Colexio Apóstolo Santiago e desde o oeste pola Travesa de Teo.

Parámetros:

- Superficie total: 7.272 m²
- Edificabilidade máxima: 0,70 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e usos complementarios. Destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 40% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,5796
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+2 e B+1 fronte o parque da Almáciga coa fin de respecta-las boas perspectivas visuais do Parque. Manteranse os treitos de cornixa continua indicados en ficha de ordenación.
- Fondo máximo: Indicado en planos.

Dotacións:

- Zona libre pública: 2.377 m²
- Equipamento comunitario: 365 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 46

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3 de edificación en liña, variante A.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.06 A. RÚA BETANZOS-RÚA DO HOME SANTO 1

O obxecto desta actuación é remata-la apertura do viario peonil entre a rúa Betanzos e a rúa do Home Santo, graduando a edificación para adaptarse ó forte desnivel topográfico. Igualmente, esta actuación permite remata-la traza da rúa de Tomiño na súa confluencia coa rúa Betanzos. Para resolve-los problemas de aparcamento poderase optar pola concesión administrativa dun aparcamento baixo a zona libre ou a localización de prazas nun radio de 500 m, tal e como se establece nas condicións xerais do Plan Xeral.

Parámetros:

- Superficie total: 2.915 m²
- Edificabilidade máxima: 0,70 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,7000
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: manterase unha altura predominante de B+1, permitíndose a altura de B+2 e B+3 para reaxuste de volumes.
- Fondo máximo: 10 m na rúa Tomiño, 12 m no resto da área.

Dotacións:

- Zona libre pública: 660 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 21

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3 de edificación en liña na súa variante A.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.06 B. RÚA BETANZOS-RÚA DO HOME SANTO 2

O obxecto desta actuación é remata-la apertura do viario peonil entre a rúa Betanzos e a rúa do Home Santo, graduando a edificación para adaptarse ó forte desnivel topográfico. Igualmente, esta actuación permite remata-la traza da rúa de Tomiño na súa confluencia coa rúa Betanzos. Para resolve-los problemas de aparcamento poderase optar pola localización de prazas nun radio de 500 m, tal e como se establece nas condicións xerais do Plan Xeral.

Parámetros:

- Superficie total: 2.557 m²
- Edificabilidade máxima: 0,70 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e usos complementarios. Nas edificacións con fronte á rúa Home Santo localizarase uso comercial nas plantas baixas.
- Aproveitamento tipo: 0,7422
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: manterase unha altura predominante de B+1, permítese unha altura de B+1, B+2 e B+3 para reaxuste de volumes. Manterase a cornixa continua nos treitos sinalados en ficha de ordenación.
- Fondo máximo: 12 m na rúa Home Santo, 10 m no resto da área.

Dotacións:

- Zona libre pública: 161 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados, en particular o escalonamento da edificación e axuste de rasantes do paso peonil de nova creación. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contem-

plados, estarase ó disposto na ordenanza 2 e 3 de cuarteirón e edificación en liña, respectivamente.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.07. (ANULADO)

P.08. (ANULADO)

P.09. PONTE SAN LÁZARO

Con esta actuación preténdese o remate do núcleo de Ponte San Lázaro ó surleste, integrando a área de recepción e apoio do Camiño de Santiago prevista na ordenación do PE-3, de xeito que se estableza unha fronte urbana ó seu percorrido.

Parámetros:

- Superficie total: 5.526 m²
- Edificabilidade máxima: 0,35 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,350
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1.
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 263 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 15

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.10. PONTE PEDRIÑA

Con esta actuación preténdese o remate dos cuarteirón iniciados, así como a permeabilidade a ambas marxes da estrada de Ourense. Ademais permiten o complemento do Parque Urbano PU-8 a carón do novo vial Sar - Ponte Pedriña.

Parámetros:

- Superficie total: 2.217 m²
- Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e usos terciarios en situación especializada en planta baixa. Destínase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 30% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,9563
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+4
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 547 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 16

Sistema xeral adscrito:

903 m² do PU-8 (Parque do Sar).

450 m² do ZV-5 (Parque da Almáciga).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3 de edificación en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.11. CASTIÑEIRIÑO

Esta actuación supón a renovación dunha ampla zona en contacto coa estrada de Ourense, que sufriu un proceso de transformación moi importante por mor dos novos crecementos residenciais e comerciais xurdidos en áreas que se atopan en fase de desenvolvemento, así como polas novas funcionalidades viarias. Os novos problemas de vialidade obrigan a replantearse a solución volumétrica dun xeito conxunto para crear novos accesos axeitados á circunvalación e á zona de solo urbanizable contigua.

Parámetros:

- Superficie total: 4.113 m²
- Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa e usos complementarios. Destínase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 40% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 1,0303
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+4. Manterase a cornixa continua nos treitos indicados na ficha de ordenación.
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 930 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas: 16.

Sistema xeral adscrito: 1.700 m² do PU-20 (Parque das Hortas).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3A de edificación en liña. Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.12. O COMBARRO

Esta actuación ten por obxecto a rehabilitación da finca murada e, paralelamente, a proposta dun volume edificado no fondo da parcela que permitirá liberar unha zona verde que actúe como colchón entre a edificación prevista no solo urbanizable contiguo e o peche da finca, garantindo a percepción deste elemento de bordo do núcleo desde a nova área de expansión.

Parámetros:

- Superficie total: 2.540 m²
- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios. A vivenda situarase no bloque interior.
- Aproveitamento tipo: 0,400
- Uso característico: vivenda unifamiliar.

- Altura máxima: B+1.
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 930 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.13. PICAÑOS

O obxecto desta ordenación é ordena-lo tecido construído inmediato á Travesía de Picaños, prevendo a resolución do problemático cruce entre esta e a Rúa de Picaños, coa renovación da edificación que actualmente condiciona a conexión neste punto.

Parámetros:

- Superficie total: 6.628 m²
- Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa, vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,6695
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3, B+2, B+1 segundo se indica en planos.
- Fondo máximo: Indicado en planos. No seu defecto 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.916 m²
- Equipamento público: 725 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 24

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3A e 5 de edificación en liña variante A, e de vivenda unifamiliar en ringleira respectivamente.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.14. AGRO DAS BARREIRAS

Esta actuación ten como obxectivo completar un cuarteirón xa iniciado con edificios de vivenda colectiva e unifamiliar, así como amplia-la sección da Rúa do Agro das Barreiras que presenta un estreitamento nesta zona.

Parámetros:

- Superficie total: 4.247 m²
- Edificabilidade máxima: 0,90 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e comercial en planta baixa. Destínase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 30% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,9272
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+1.
- Fondo máximo: Indicado en planos. No seu defecto 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 713 m²
- Equipamento comunitario: 643 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 42

Sistema xeral adscrito: 750 m² no Parque das Hortas (PU-20).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.15. (ANULADO)

P.16. ANGROIS

Trátase dunha intervención que permite a obtención dun solo dotacional e unha zona verde, preservando as estructuras en liña asociadas ó camiño e abrindo unha comunicación territorial máis clara entre o Camiño Real de Angrois e a parte baixa do núcleo.

Parámetros:

- Superficie total: 6.171 m²
- Edificabilidade máxima: 0,35 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar.
- Aproveitamento tipo: 0,350
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1 en toda a área.
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.175 m²
- Equipamento comunitario: 735 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 13

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.17. POLÍGONO INDUSTRIAL DO TAMBRE-BOISACA

Esta actuación ten por obxecto a prolongación da rúa que conecta o Polígono do Tambre co Cemiterio de Boisaca. A esta mellora viaria engádese a obtención dunha zona libre a carón da reserva dotacional do Polígono.

Parámetros:

- Superficie total: 29.017 m²
- Edificabilidade máxima: 0,70 m²/m²
- Usos previstos: terciario e industrial.

- Aproveitamento tipo: 0,700
- Uso característico: terciario-industrial.
- Altura máxima: 9 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 3.055 m².
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 56

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 10 de actividades.

Para os efectos de xestión o ámbito continúa un polígono en solo urbano non consolidado.

P.18. MEIXONFRÍO NORTE

Esta actuación ten por obxecto ordena-lo espacio intersticial vacante no extremo norleste de Meixonfrío trala execución do solo urbanizable residencial SUNP-1.

Parámetros:

- Superficie total: 6.673 m²
- Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar, vivenda colectiva, comercial en planta baixa e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,5926
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+2 para reaxustes de volumes xunto á edificación existente da mesma altura. B+1 no resto da área.
- Fondo máximo: Indicado en planos. No seu defecto 8 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.850 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 40

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3 e 5 de edificación en liña e vivenda unifamiliar en ringleira, respectivamente.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.19. TORREIRA-O AVÍO

O obxecto desta actuación é facilita-las conexións entre a estrada de Santa Comba e o Camiño da Torreira, e obter unha pequena zona libre fronte a un equipamento previsto polo Plan Xeral.

Parámetros:

- Superficie total: 2.202 m²
- Edificabilidade máxima: 1,00 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa, vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,9445
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+2 ó fronte da Estrada de Santa Comba. B+1 no resto da área.
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 781 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Sistema xeral adscrito: 680 m² do Parque da Almáciga (ZV-5).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3A e 5 de edificación en liña variante A e vivenda unifamiliar en ringleira, respectivamente. Na ordenanza 5 non será de aplicación a condición que se refire á superficie de parcela mínima.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.20. VISTA ALEGRE

Esta actuación ten por obxectivo remata-la apertura viaria iniciada e posibilita-la conexión entre o solo urbanizable que se executa na actualidade, e, ó sur, coa área de solo urbanizable previsto.

Parámetros:

- Superficie total: 2.000 m²
- Edificabilidade máxima: 0,65 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,650
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1.
- Fondo máximo: indicado en planos. No seu defecto 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 255 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 10

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.21. TRAVESÍA DE VISTA ALEGRE-CAMIÑO DO LERMO

O obxectivo desta actuación é remata-la ordenación da cidade na vertente do río Sarela, cunha intervención de vivendas unifamiliares adosadas en parcelas, que se apoian sobre o Camiño da Travesía de Vista Alegre, liberando con usos públicos os espacios máis próximos ó río.

Parámetros:

- Superficie total: 11.644 m²
- Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²

- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.

- Aproveitamento tipo: 0,600

- Uso característico: vivenda unifamiliar.

- Altura máxima: B+1.

- Fondo máximo: indicado en planos. No seu defecto 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.753 m²

- Equipamento comunitario: 1.926 m²

- Viario Público: indicado en planos.

- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 21

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados, en particular garantiranse as conexións peonís coa rúa Colonia de Vista Alegre.

A edificación deberá axustarse ás rasantes do terreo sendo obrigatoria a reconstrucción de desmontes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.22. BURGO DAS NACIÓNS-UNIVERSIDADE

O obxectivo desta unidade é a implantación de dous bloques residenciais no extremo noroeste do Campus Norte da Universidade, co que se libera un espacio libre de importantes dimensións servindo de transición axeitada entre a trama residencial da cidade e a dotacional do Campus.

Parámetros:

- Superficie total: 9.325 m²

- Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²

- Usos previstos: vivenda colectiva suxeita a protección sobre solo público e usos complementarios terciarios en planta baixa.

- Aproveitamento tipo: 0,6602

- Uso característico: vivenda colectiva.

- Altura máxima: B+4.

- Fondo máximo: Indicando en planos. No seu defecto 14 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 2.250 m²

- Prazas de aparcamento públicas: 125 en superficie e aparcamento subterráneo baixo a zona libre.

Sistema xeral adscrito: 7.500 m² no Campus Sur (EU-2).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3 de edificación en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.23. GUADALUPE

Esta actuación pretende ordena-lo remate da cidade na ladeira surleste do Monte de Vite, liberando unha zona libre que prolonga a xa existente no barrio de Guadalupe.

Parámetros:

- Superficie total: 3.503 m²

- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²

- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.

- Aproveitamento tipo: 0,400

- Uso característico: vivenda unifamiliar.

- Altura máxima: B+1.

- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.430 m²

- Viario Público: indicado en planos.

- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 13

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.24. SALGUEIRIÑOS I

Con esta actuación preténdese o remate da vía xa iniciada co desenvolvemento e execución dos ámbitos de solo urbano e urbanizable PERI-11 e SUNP-2 (Complexo Administrativo de Salgueiriños e Meixonfrío, respectivamente), que con dirección norleste-sudoeste convértese nunha vía alternativa intermedia entre a N-550 e a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo-Trazo. Ademais esta actuación permite complementa-lo equipamento escolar existente.

Parámetros:

- Superficie total: 12.197 m²

- Edificabilidade máxima: 0,85 m²/m²

- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa, vivenda unifamiliar e usos complementarios.

- Aproveitamento tipo: 0,9415

- Uso característico: vivenda colectiva.

- Altura máxima: B+3. Manteranse os treitos de cornixa continua sinalados na ficha de ordenación.

- Fondo máximo: 13 m.

Dotacións:

- Equipamento comunitario: 3.992 m²

- Viario Público: indicado en planos.

- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 54

Sistema xeral adscrito: 520 m² no Parque da Almáciga (ZV-5)

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3A e 5 de edificación en liña variante A e vivenda unifamiliar en ringleira, respectivamente.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.25. SALGUEIRIÑOS II

A ordenación desta zona vai ligada á apertura de tres novas vías de circulación que permiten a conexión coas dotacións escolares circundantes, así como a conexión entre estes centros co Barrio de Vite.

Parámetros:

- Superficie total: 10.409 m²
- Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva suxeita a protección oficial en solo público e comercial en planta baixa.
- Aproveitamento tipo: 0,5760
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3, B+2 segundo se indica en planos de ordenación.
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.763 m²
- Equipamento comunitario: 1.229 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 92

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 3A de edificación en liña variante A.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.26. MEIXONFRÍO

Esta actuación ten por obxecto ordenar un cuarteirón xa iniciado en vivenda colectiva e obter unha parcela dotacional e unha zona libre.

Parámetros:

- Superficie total: 4.571 m²
- Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa, vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,8497
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+2.
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 775 m²
- Equipamento comunitario: 856 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 18

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 2 e 5 de cuarteirón e vivenda unifamiliar en ringleira, respectivamente. Na ordenanza 5 non será de aplicación a condición que se refire á superficie de parcela mínima.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.27. CORNES I

Esta actuación ten por obxecto a formalización dun viario permeable que garanta a recuperación da eira posterior e a reordenación volumétrica coa desaparición das naves e alpendres actuais.

Ademais permítese a apertura espacial do contorno do equipamento multiuso a executar segundo o previsto no Plan Parcial que desenvolve o solo urbanizable SUP-1.

Parámetros:

- Superficie total: 1.865 m²
- Edificabilidade máxima: 0,85 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,8500
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+2 como resultado da cornixa contínua.
- Fondo máximo: indicado en planos. Cun máximo de 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 700 m²
- Equipamento público: 265 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.28. CORNES II

Con esta actuación preténdese a posta en valor do contorno do lavadoiro de Cornes, a mellora da accesibilidade ata el, así como unha axeitada maclaxe co desenvolvemento previsto polo Plan Parcial do SUP-1 contiguo.

Parámetros:

- Superficie total: 2.245 m²
- Edificabilidade máxima: 0,94 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,9400
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1
- Fondo máximo: indicado en planos.

Dotacións:

- Zona libre pública: 385 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.29. CORNES III

O obxecto desta actuación é a mellora do espacio circundante da fonte de Cornes, ampliando a súa zona libre, así como a mellora da permeabilidade peonil.

Parámetros:

- Superficie total: 869 m²
- Edificabilidade máxima: 1,20 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 1.200
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1
- Fondo máximo:Indicado en planos. No seu defecto 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 137 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.30. CONXO DE ABAIXO

Con esta actuación preténdese ordena-lo espacio vacante entre a Circunvalación de Conxo e o ámbito norte do núcleo de Conxo liberando zonas libres no sur que serven de transición cara á vía que discorre a unha cota superior.

Parámetros:

- Superficie total: 6.421 m²
- Edificabilidade máxima: 0,75 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,750
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1
- Fondo máximo:indicado en planos. No seu defecto 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.322 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.31. (ANULADO)

P.32. CHOUCHIÑOS

Con esta actuación preténdese a apertura dunha vía a media cota que, partindo da curva de acceso ó Hospital Clínico dende a C-535, conecte este co novo Solo Urbanizable, entre o núcleo de Chouchiños e o Periférico, dotando de boa accesibilidade a un espacio urbano actualmente á marxe da cidade. Ademais obtense unha pequena dotación e acondiciónase como zona verde o resto dunha carballeira na marxe alta da aldea, previsión que tenta minimiza-lo impacto visual do Hospital Clínico no ámbito do polígono e no mesmo núcleo.

Parámetros:

- Superficie total: 8.524 m²
- Edificabilidade máxima: 0,35 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,350
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1.
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.160 m²
- Equipamento comunitario: 375 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 30

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.33. VIDÁN

A actuación propón a apertura dunha vía intermedia entre o núcleo de orixe de Vidán e a estrada de Noia, dotando dunha accesibilidade alternativa ó solo urbanizable do leste do ámbito. Ademais actuación complementa o tecido tradicional da aldea cunha proposta de vivenda colectiva, preservando a presencia do muro da finca inmediata.

Parámetros:

- Superficie total: 6.200 m²
- Edificabilidade máxima: 0,65 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,6500
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1
- Fondo máximo: 14 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 912 m²
- Equipamento comunitario: 420 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 28

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.34. ENSANCHE

O obxecto da actuación é o remate da conexión entre a rúa de Neira de Mosquera e o Calexón de Pitelos, mellorando a conexión da Cidade Histórica co barrio de Sar.

Parámetros:

- Superficie total: 1.846 m²
- Edificabilidade máxima: 1,30 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa e usos complementarios e terciario en edificación exclusiva no edificio de remate da rúa Neira Mosquera. Destínase a vivenda suxeita a algún tipo de protección o 20% da superficie edificable residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,9070
- Uso característico: vivenda colectiva e terciario.
- Altura máxima: B+3 no interior da praza e B+4 na fronte á rúa Neira Mosquera.
- Fondo máximo: Indicado en planos.

Dotacións:

- Equipamento comunitario: 610 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Sistema xeral adscrito: 1.200 m² no PU-20 Parque das Hortas.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.35. A AMAÑECIDA

Esta actuación propón a renovación da vivenda de volume abusivo existente fronte ó muíño da Amañecida, ordenando unha zona libre e un paseo público elevado que garanta a continuidade entre a zona libre do urbanizable SUNP-20 e o asentamento tradicional.

Parámetros:

- Superficie total: 1.732 m²
- Edificabilidade máxima: 0,30 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,300
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1
- Fondo máximo: 8 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 819 m²
- Viario Público: indicado en planos

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.36. VILASTREXE

O obxectivo desta actuación é completa-la ordenación do núcleo de Vilastrexe, cunha proposta de vivenda unifamiliar que colonice o espacio agora inaccesible entre o rueiro do núcleo ó paso do río Roxos e a finca singular, reforzando as trazas do núcleo tradicional e obtendo unha zona libre inmediata ó río e outra que acompañe o rego que verte cara ó sur.

Parámetros:

- Superficie total: 10.214 m²
- Edificabilidade máxima: 0,30 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios. Destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 20% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,2663
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1 en toda a área.
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 3.954 m²
- Equipamento comunitario: 270m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento público en superficie: 7

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.37. REIBÓ

Esta intervención busca a formalización dun ámbito de calidade urbana entre a Aldea de Reibó e a Escola Unitaria de Laraño.

Por esta situación de centralidade na malla da concentración parcelaria da Parroquia de Laraño, tanto o polígono como o equipamento existente, caracterízanse como nó de referencia urbana no contexto de vivenda unifamiliar no que se emprazan.

Parámetros:

- Superficie total: 9.497 m²
- Edificabilidade máxima: 0,30 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,300
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1.015 m²
- Equipamento comunitario: 1.005 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 24

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación

pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.38. MILLADOIRO

A proposta ten como obxectivo o remate visual dos cuarteirón do núcleo do Milladoiro en Ames en contacto co termo municipal de Santiago, liberando unha zona verde que permita a canalización e acondicionamento do regato existente e xerando un amplo espacio peonil no contacto cos cuarteirón inmediatos.

Parámetros:

- Superficie total: 10.227 m²
- Edificabilidade máxima: 1,00 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e comercial en planta baixa. Destínase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 35% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,9318
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+4
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 4.208 m²
- Equipamento comunitario: 2.320 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento

públicas: 120, das que 80 se localizan en aparcamento subterráneo baixo o equipamento.

Sistema xeral adscrito: 1.300 m² no PU-20 (Parque das Hortas)

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.39. CASAS DO REGO

Preténdese con esta actuación a rehabilitación e posta en valor do conxunto patrimonial de Casas do Rego, coa publificación do interior da casa grande como zona libre pública e a previsión de solo para vivenda protexida.

Parámetros:

- Superficie total: 11.277 m²
- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva e usos complementarios. Destínase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 20% da edificabilidade total.
- Aproveitamento tipo: 0,3622
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: A das edificacións existentes e baixo e unha planta
- Fondo máximo: O das edificacións existentes e 9m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 508 m²
- Viario Público: indicado en planos.

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.40. A ROCHA

Con esta actuación preténdese a solución do bordo exterior da dotación existente, coa posibilidade de xerar un acceso peonil desde a rúa do Veado ó espacio da nova urbanización.

Parámetros:

- Superficie total: 3.959 m²
- Edificabilidade máxima: 0,50 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,500
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1.
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 18

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.41. RÚA DA QUEIMADA

Con esta actuación preténdese recoller a conexión entre o SUNP-3 xa desenvolvido e a rúa de Salgueiriños de Arriba, xerando un espacio libre público apoiado en este vial que permita mellorar a súa calidade urbana.

Parámetros:

- Superficie total: 3.185 m²
- Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa e usos complementarios. Destínase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 30% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 1,0391
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3
- Fondo máximo: 12 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 700 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas: 25

Sistema xeral adscrito: 1.900 m² no PU-20 (Parque das Hortas)

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.42. CRUCEIRO DA CORUÑA

Esta actuación, de ámbito semellante ó PERI-9 do Plan Vixente, propón a renovación do encontro entre as rúas da Queimada e rúa de Mallou, e a súa conexión co Cruceiro da Coruña, xerando dous espacios libres que melloren a calidade urbana do ámbito.

Parámetros:

- Superficie total: 5.138 m²
- Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²
- Usos previstos: vivenda colectiva, comercial en planta baixa e usos complementarios. Destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 30% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 1,0680
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3
- Fondo máximo: indicado en planos.

Dotacións:

- Zona libre pública: 1000 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas: 25

Sistema xeral adscrito: 1.800 m² no PU-20 (Parque das Hortas)

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

P.43. RIBEIRA DE SAN LOURENZO

Esta actuación procura unha nova apertura viaria entre a rúa da Carballeira de San Lourenzo e a rúa Agro das Barreiras, ó tempo que xera un espacio libre miradoiro sobre o río Sarela.

Parámetros:

- Superficie total: 3.014 m²
- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Usos previstos: vivenda unifamiliar e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,400
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Altura máxima: B+1 e 7m mantendo a cornixa contínua en cada volume edificado.
- Fondo máximo: 10 m.

Dotacións:

- Zona libre pública: 600 m²
- Viario Público: indicado en planos.
- Prazas de aparcamento públicas en superficie: 10

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación e produza a ordenación dos volumes edificados. En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas de Rueiros do Plan Especial da Cidade Histórica, PE-1 e do Plan Especial de Acondicionamento e Saneamento do Rio Sarela 1º treito PE-5, respectivamente.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado.

Art. 151. Ordenanza Especial OE-1R

1. Establécese esta ordenanza no ámbito definido nos planos de ordenación, coincidente co ámbito do Sector de Vista Alegre.

2. A tipoloxía de edificación será a de bloque aberto coas determinacións de usos definidas para a Ordenanza 4 de solo urbano polas presente Normas.

3. Mantense a superficie edificable residencial actual, incrementada coa que resulte da construcción do bloque con nº 48 do vixente Polígono, que completa a súa ordenación. Esta edificación realizarase coa volumetría similar á existente, mantendo a cornixa continua dos volumes inmediatos.

4. Será obrigatoria a redacción dun Estudio de Detalle para o establecemento de aliñacións e rasantes, que axusten as definidas polo Plan Xeral e as que deveñen da errónea execución do Polígono con respecto ás plantas baixas, inicialmente baixo rasante. En ditas plantas baixas tolérase o uso comercial sempre e cando se sitúen en contacto coa rasante da vía e/ou espacio peonil ó que dean fronte.

As vías rodadas que se sitúen por debaixo dos espacios peonís terán a consideración de accesos a plantas soto en tanto perviva a continuidade das terrazas. Unha vez suprimidas estarase ó establecido no parágrafo anterior.

5. O Estudio de Detalle poderá establecer, de acordo coas especificacións do Plan Xeral, variacións nos percorridos peonís e rodados da estructura portante do Polígono. Así mesmo ordenará a parcela destinada a equipamento dotacional e de espacios libres definida en Memoria e Planos de Ordenación, localizando en concreto a posición e capacidade do aparcamento baixo rasante e dos volumes do equipamento público.

O Estudio de Detalle determinará o carácter público dos espacios porticados.

6. Será obrigatoria a execución da totalidade da urbanización tanto do viario público como dos espacios libres, para o cal se tramitará conxuntamente co Estudio de detalle, o correspondente Proxecto de Urbanización.

Así mesmo será obrigatorio acomete-las expropiacións complementarias que posibiliten a execución da totalidade das zonas libres públicas previstas nos planos de ordenación.

7. O desenvolvemento da presente Ordenanza Especial conlevará a delimitación das correspondentes unidades de xestión que fagan factible a Ordenación proposta.

CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo de núcleos rurais de poboación.

Art. 152. Definición

Constitúen o solo de núcleo rural os terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos.

Art. 153. Ordenanza 13. Dos núcleos rurais

1. **Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza os ámbitos das aldeas, lugares ou rueiros, de morfoloxía definida e diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, que constitúen a base da trama territorial. A delimitación establécese en planos de ordenación, de acordo cos criterios establecidos no artigo 13 da Lei 9/2002 de 30 de decembro.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-las estructuras dos núcleos permitíndose a edificación exenta ou adosada, manténdose tanto o tipo de ocupación como o carácter do conxunto e evitando a introducción de tipos edificatorios alleos á súa morfoloxía.

A edificación exenta autorizarase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais mínimos establecidos.

A edificación adosada ou medianeira a un ou dous dos lindeiros laterais permitirase sempre que exista na parcela colindante unha edificación dentro de ordenación medianeira ou adosada a dito linde.

Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou adoses salvo cando se responda a proxecto conxunto ou naquelas parcelas que non procedendo de segregacións posteriores á aprobación deste documento posúan unha fronte que non permita a solución exenta. En calquera caso deberá mediar acordo co colindante correspondente.

3. **Parámetros e condicións físicas de edificación.**

Nos núcleos rurais delimitados premitiranse, logo de licencia municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

. Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional.

. Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura de edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía.

. Novas edificacións de acordo coas regras establecidas na presente ordenanza.

. Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrucción das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico no núcleo, sempre que non supoña variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir tódalas condicións esixidas polo artigo 29 LOUG.

Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construccións existentes, agás nos seguintes supostos:

. Aquelas construccións sen interese arquitectónico nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restitución ou reconstrucción para calquera dos usos autorizados.

. As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coas presentes Normas, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.

. Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais nelas empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

As novas edificacións que se pretendan realizar indentificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolida-la trama existente. A estes efectos establécense os seguintes parámetros de edificación:

. O aproveitamento fíxase mediante un coeficiente de edificabilidade máximo de 0,50 m^2/m^2 sobre parcela neta edificable.

. A parcela mínima edificable será de 300 m^2. Excepcionalmente, permitirase a edificación en parcela menor á mínima cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes xa edificadas, non proceda dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento.

Cando se trate de parcelas de copropiedade familiar que estiveran parcialmente edificadas con vivendas adosadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes realizaranse medindo os parámetros sobre a parcela total ata complementa-lo aproveitamento autorizado. As novas edificacións neste caso adaptaranse á disposición das existentes.

A ocupación máxima será do 50%, entendendo este como máximo para tódalas edificacións.

. A edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso como máximo e non superará os 7 m de altura medidos en todo o contorno da edificación sobre a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación. Os proxectos incluirán a tal efecto un plano topográfico do terreo natural con indicación das curvas de nivel, e a xustificación de integración ambiental e topográfica.

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máximo e non sobresaian máis de 0,60 m respecto ó nivel do terreo en contacto co edificio, computando aproveitamento.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas. A este efecto, a(s) liña(s) de coroación das cubertas non poderá(n) supera-la altura de 8,5 m medida desde calquera punto do terreo en contacto coa edificación. Ademais esixirase que os locais baixo cuberta estean inscritos no sólido capaz definido polos planos de pendente máxima de 30º trazados desde a cara superior do último forxado nas liñas de fachadas. Os planos das vertentes das cubertas serán continuos e sen crebas. Quedan prohibidas as mansardas e bufardas.

. Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 2 m. A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación.

Autorízanse actuacións agrupadas mediante promoción conxunta dun máximo de tres vivendas, sempre que se cumpra a parcela mínima para cada unha delas, respectando os parámetros máximos, aplicados ó conxunto. Os espacios libres resultantes poderán ser destinados a viais, zonas libres e ins-

talacións complementarias xustificándose a súa contribución á mellora urbanística do núcleo.

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, que incumpran algunhas das condicións reguladas neste apartado, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación, podendo autorizarse as ampliacións necesarias, sempre que, a actuación, non signifique un incremento superior ó 10% de volume orixinario.

4. **Usos.**

O uso característico é o residencial en vivenda unifamiliar.

En edificio exclusivo que non altere as características morfolóxicas e volumétricas dos edificios do núcleo, así como nos baixos da edificación residencial autorízanse os seguintes usos:

. Hoteleiro: categoría 2ª en edificio exclusivo.

. Comercial: categoría 2ª.

. Industrial en categoría 1ª e 2ª.

. Garaxe aparcamento e servicio do automóbil: categoría 1ª e 5ª.

. Residencial móbil.

. Sanitario: cando non implique aloxamento de enfermos.

. Asistencial.

. Docente.

. Sociocultural.

. Relixioso.

. Servicios públicos.

. Agropecuario de tipo tradicional e familiar.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Fíxanse en planos de ordenación. Nas vías existentes con edificacións e muros tradicionais consolidados autorízanse aliñacións menores en aras a garanti-la estructura orixinal do núcleo rural, mantendo unha sección viaria mínima de 5 m, segundo se recolle nos planos de ordenación.

A liña de fachada da nova edificación coincidirá normalmente coa aliñación. Non obstante, cando do recuamento das edificacións resulten aliñacións irregulares, poderán manterse por diante da liña de fachada pérgolas, macizos e outros elementos pechados en diferenciados da calzada ou da beirarrúa, por medio de muretes de altura máxima 0,60 m.

Os cerramentos manterán as características dos existentes. Os de nova execución realizaranse de fábrica e opacos co revestimento apropiado como máximo nunha altura de 0,60 m, podéndose rematar con elementos diáfanos e vexetais ata unha altura de 1,80 m.

6. **Edificacións auxiliares**

Adicionalmente ó uso de vivenda toleraranse as seguintes edificacións auxiliares cunha superficie máxima de 40 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.

a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.

b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.

c) Alpendres, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.

d) Garaxes.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse adosadas á edificación principal e/ou ós lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela susceptible de edificación.

7. **Condicións de integración no núcleo.**

As novas edificacións, e as ampliacións das existentes no seu caso, manterán as condicións ambientais do núcleo, morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar segundo as seguintes regras:

a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos existentes.

b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares ou cadradas de planta aproximada de 10 m, coa excepción de grandes construccións e edificios públicos ou singulares. A fachada principal deberá orientarse á fronte da parcela e aliñarse no posible coas direccións dos camiños ou estradas á que dea fronte.

c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.

d) Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes.

e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfuscados manteranse pintados.

f) A disposición das novas edificacións producirase de tal xeito que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo, máis aló da superficie ocupada polas construccións.

Art. 154. Ordenanza 14. De expansión dos núcleos rurais.

1. **Definición e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza a expansión dos núcleos rurais en base a viais existentes, caracterizadas por unha morfoloxía parcelaria fraccionada normalmente ó eixe das vías, ou polo enchido intersticial de parcelas vacantes entre estradas e camiños, segundo se delimita nos planos correspondentes.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-las parcelas vacantes ou insuficientemente edificadas mediante edificación exenta ou adosada. Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou adoses salvo que responda a proxecto conxunto, ou naquelas parcelas que sen proceder de segregacións posteriores á aprobación deste documento posúan unha fronte que non permita a solución exenta.

De acordo co establecido no art. 24 LOUG non se permitirán segregacións ou divisións de parcela, agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 LOUG en tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

3. **Parámetros e condicións físicas de edificación.**

Autorizaranse en xeral edificacións de planta rectangular ou cadrada en catro fachadas.

Para as novas edificacións o aproveitamento fíxase mediante un coeficiente de edificabilidade máximo de 0,35 m²/m².

A parcela mínima edificable será de 600 m².

A edificación será de planta baixa e piso como máximo e non superará 7 m de altura medidos en todo o contorno da edi-

ficación sobre a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación. A tal efecto, o proxecto incluirá un plano topográfico de información coas curvas do estado inicial do terreo así como a xustificación da súa integración ambiental e topográfica.

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima antes sinalada, e que non sobresaian máis de 0,60 m respecto ó nivel do terreo en contacto coa edificación.

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3 m. A fronte da parcela poderá coincidir coa liña de fachada da edificación ou esta poderá recuarse 3 m como mínimo na liña de edificación.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas. A este efecto a liña de coroación das cubertas non poderán superala altura de 8,50 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación. Ademais esixirase que os locais baixo cuberta estean inscritos nunha liña de pendente máxima de 30º trazada dende a cara superior do último forxado en liña de fachada. Os planos de vertentes das cubertas serán continuos e sen crebas. Quedan prohibidas as mansardas e bufardas.

A ocupación máxima da parcela será do 50%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias, que, así mesmo, computarán aproveitamento.

As edificacións auxiliares só se permitirán en fachada en agrupacións adosadas ou semiadosadas mediando proxecto conxunto estando ó disposto na ordenanza 13 dos núcleos rurais.

Nas actuacións agrupadas mediante promoción conxunta limitarase para a actuación o número de vivendas por equivalencia á parcela mínima esixida. O número máximo de vivendas adosadas en ditas actuacións será de tres. Os espacios libres resultantes poderán ser destinados a viais, zonas libres e instalacións complementarias xustificándose a súa contribución á mellora urbanística do núcleo.

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, que incumpran algunhas das condicións reguladas neste apartado, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias, sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% do volume orixinario, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

4. **Usos.**

Permítese a vivenda unifamiliar. En edificio exclusivo e nos baixos da edificación residencial autorizaranse complementariamente os seguintes usos:

. Hoteleiro: Categoría 2ª.

. Comercial: Categoría 2ª.

. Industrial: Categoría 1ª e 2ª.

. Garaxe-aparcamento e servicio do automóbil: Categoría 1ª e 5ª.

. Residencia móbil.

. Sanitario.

. Asistencial.

. Docente.

. Sociocultural.

. Relixioso.

. Deportivo.

. Servicios públicos.

5. **Aliñacións e rasantes.**

As aliñacións fíxanse en planos de ordenación.

Os cerramentos construiranse en xeral na aliñación e serán de fábrica e opacos co revestimento apropiado como máximo nunha altura de 0,60 m, podéndose rematar con elementos diáfanos e vexetais ata unha altura de 1,80 m.

6. **Condicións de integración no núcleo.**

As novas edificacións, e as ampliacións das existentes no seu caso, manterán o carácter do conxunto segundo as seguintes regras:

a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos existentes.

b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares ou cadradas de base 10 m, coa excepción de grandes construccións e edificios públicos ou singulares. A fachada principal deberá orientarse á fronte da parcela e aliñarse no posible coas direccións de camiños ou estradas á que dea fronte.

c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.

d) Os corpos voados cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes. Os corpos voados permitiranse só cando o recuado ó eixe do camiño sexa superior a 6 m. O voo máximo establécese en 0,50 m.

e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfuscados manteranse pintados.

f) A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou aluminio lacado.

CAPÍTULO VI. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico

Art. 155. Concepto e clases

1. Constitúen o solo rústico aqueles terreos que polos seus relevantes valores naturais, medioambientais, paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos, con potencialidade productiva, agropecuaria ou forestal, ou con posibilidade de riscos naturais ou limitacións e servidumes de dominio público que están sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación conforme á lexislación sectorial aplicable; aqueles que o Plan considera necesario preservar fronte á actividade urbanizadora ou edificatoria polos valores antes citados ou polo seu valor agrícola, forestal, gandeiro ou polas súas riquezas naturais e aqueloutros que se consideran inadecuados para o desenvolvemento urbano. Tamén se inclúen nesta clase os terreos, que tendo sufrido unha degradación dos seus valores, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de ditos valores.

2. Esta clasificación é de aplicación naqueles solos que non se clasifican neste planeamento como urbanos, de núcleo rural ou urbanizables, conforme á LOUG. Excepto nas singularidades previstas na lexislación autonómica, corresponden ó contido do solo non urbanizable definido na L.R.V.

3. A consideración de inadecuación para o desenvolvemento urbano dos terreos incluídos nesta clase de solo, realízase en consideración ós principios da utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible, así como en atención ó modelo de asentamentos determinado polo Plan

a partir do estudio do medio rural, en función da capacidade definida neste planeamento do solo susceptible de acoller desenvolvementos urbanísticos, dado o carácter prioritario do seu desenvolvemento pola súa vinculación co modelo territorial establecido no Plan Xeral e coa resolución de problemas estructurais do mesmo.

4. O Plan Xeral establece a tipificación do solo rústico nas dúas seguintes categorías:

. Solo rústico de protección ordinaria.

. Solo rústico especialmente protexido.

Art. 156. Condicións de edificación en solo rústico

Segundo o disposto no art. 42 LOUG, para autorizar calquera clase de edificación ou instalación haberanse de cumprilas condicións seguintes:

- Garanti-lo acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais, subministro de enerxía eléctrica, así como a eliminación de toda clase de residuos, todas elas a cargo exclusivo do promotor.

- Preve-las medidas correctoras necesarias para minimiza-la incidencia da actividade no territorio.

- Cumpri-las seguintes condicións da edificación:

. Ocupación máxima: o 20% da superficie de parcela, agás outra indicación na ordenanza específica. Non obstante, as edificacións destinadas á explotacións gandeiras poderán ocupar ata o 40% da superficie da parcela.

. Volume máximo: similar ó das construccións tradicionais existentes no contorno, descompoñéndose o volume en varias pezas se fose necesario, e adoptando as medidas correctoras necesarias para garanti-lo mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

. As características tipolóxicas, morfolóxicas, de cores e materiais, forma de ocos, cuberta,... serán semellantes ás do contorno.

. Altura máxima: 7,00 metros nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal e de protección de infraestructuras e de 3,5 m para as restantes clases de solos rústicos. A altura máxima medirase no centro de tódalas fachadas desde a rasante natural do terreo sen modificalo, ata o arrinque inferior da vertente de cuberta. Os proxectos incluirán a tal efecto un plano topográfico do terreo antes do inicio das obras con indicación das curvas de nivel, así como a xustificación da súa adaptación ó ambiente. Excepcionalmente, poderá supera-los teitos de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificada, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos.

. Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais sen que os realizados con materiais opacos superen os 0,60 metros, prohibíndose o uso de materiais de fábrica que non estean revestidos e pintados. Por riba poderanse rematar con elementos diáfanos e vexetais ata unha altura de 1,80 m.

. Os recuamentos mínimos da edificación ós lindes de parcela serán de 5 metros.

. Manterase o estado natural do terreo no resto e polo menos na metade da parcela.

. Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación do total da superficie real da parcela á construcción e uso autorizados.

. A superficie de parcela na que se sitúa a edificación non será inferior a 5.000 m^2, salvo indicación diferente na ordenanza específica.

Art. 157. Normas reguladoras da parcelación

Nas transferencias de propiedade, división e segregacións de terreos, non poderán efectuarse fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria, agás nas excepcións contempladas no art. 206.1 LOUG.

Art. 158. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación.

A condición illada da edificación no solo rústico ven garantida pola cumprimentación das condicións específicas que se establecen nas ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuados da edificación respecto a lindes de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas á parcela.

As construcción no solo rústico haberán de adaptarse ó ambiente e á paisaxe segundo se establece nos arts. 42 e 104 LOUG. A disposición das edificacións producirase de tal xeito que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo máis aló da superficie ocupada pola construcción, debéndose conserva-los elementos da paisaxe rural tales como terrazas, muros ou valos de agras. O resto da parcela non ocupada polas construccións haberá de mante-la súa superficie co tratamento vexetal ou cultivo axeitados ás características naturais do terreo. Igualmente as características estéticas e constructivas da edificación, as súas cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construccións tradicionais do contorno.

Art. 159. Ordenanza 15. Do solo rústico de protección ordinaria

1. **Delimitación e ámbito**.

Comprende esta Ordenanza o solo rústico que non sendo obxecto de especial protección, as súas condicións xeotécnicas, morfolóxicas, grao de ocupación pola edificación dispersa, ou impacto territorial que suporía a súa urbanización, considéranse inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico. O seu ámbito é o establecido en plano de ordenación.

Ordénase este solo de conformidade co sinalado no art. 36 LOUG, no modo que se especifica a continuación.

2. Condicións de uso e actividade.

Autorízase previa solicitude de licencia municipal as seguintes actividades:

1º Actividades e usos non constructivos.

. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

. Actividades científicas, escolares e divulgativas.

2º Actividades e usos constructivos.

. Instalacións necesarias para os servicios técnicos de telecomunicacións, infraestructuras hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou a transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

. Cerramentos ou valados de predios nas condicións establecidas no artigo 155 desta Normativa.

Previo informe favorable da Comunidade Autónoma autorízanse os demais usos recollidos no artigo 33 LOUG, seguindo o trámite previsto no artigo 41 LOUG, así como ós que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

4. **Condicións da edificación.**

A parcela sobre a que se pretende edificar cumprirá coas condicións do art. 104 LOUG, sen permitirse que a disposición do edificio, a súa masa ou volume alteren negativamente a paisaxe e as súas perspectivas.

A superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Excepcionalmente, poderán permitirse pequenas construccións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras e forestais, ou ó servicio e mantemento de infraestructuras, en parcelas de menor superficie sempre que non se superen os 100 m² de superficie edificada nin unha altura máxima de 3,50 m².

Non se permitirá o cercado de parcelas con muros de fábrica de nova planta se non é polo seu destino simultáneo a usos de edificación autorizados.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñan da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

5. Manteranse sen alteracións, polo seu alto valor ambiental, as corredoiras e as rutas de sendeirismo, así como as masas e formacións de arboredo climácico.

Art. 160. Ordenanza 16. Solo rústico de protección agropecuaria

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende os espacios de alta productividade agrícola ou gandeira posta de manifesto tanto pola existencia de áreas cultivadas, que se manteñen substancialmente libres de edificacións ou con edificacións vinculadas á explotación de recursos primarios, como por terse levado a cabo actuacións de Concentración Parcelaria. Pola súa situación este solo ordénase cun criterio positivo cara o mantemento e potenciación do seu valor productivo.

O seu ámbito está indicado en planos de ordenación.

2. **Condicións de uso e actividade.**

Autorízase previa solicitude de licencia municipal as seguintes actividades:

1º Actividades e usos non constructivos.

. Actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

. Actividades científicas, escolares e divulgativas.

2º Actividades e usos constructivos.

. Instalacións necesarias para os servicios técnicos de telecomunicacións, infraestructuras hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

. Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas no artigo 156 desta Normativa.

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades:

. A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.

. Construccións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural.

. Construccións destinadas a actividades complementarias da primeira transformación, almacenamento e envasado de productos do sector primario.

. Construccións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

. Construcción e instalacións destinadas ó apoio da gandería.

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

. Vivendas familiares vinculadas á explotación agrícola ou gandeira de acordo coa lexislación sectorial de Concentración Parcelaria.

. Actividades de carácter deportivo, cultural ou recreativo que se desenvolva ó aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

Así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística de terreos nin lesións ós valores obxecto de protección.

As edificacións destinadas a vivenda unifamiliar existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que, non signifique un incremento superior ó 10% da superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria 4ª punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións existente de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñan da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

3. **Condicións da edificación.**

A superficie mínima de parcela será de 5.000 m² agás para as vivendas vinculadas a explotacións agrogandeiras, para as que esta superficie mínima redúcese a 4.000 m². A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 m de calquera outra edificación agás a da propia explotación agrícola ou gandeira.

A ocupación de tódalas edificacións incluídas as auxiliares non poden supera-lo 10% da superficie da parcela, non podendo supera-la correspondente ó uso residencial o 5%.

4. Nos ámbitos cualificados coa presente ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas, estando ás maiores restriccións establecidas no art. 38 LOUG".

Art. 161. Ordenanza 17. Solo rústico de protección forestal.

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende os espacios forestais, o monte e as zonas de elevada pendente destinados a constituír reservas naturais e productivas, elementos de separación entre núcleos habitados ou referencias da paisaxe libres de edificación, tal e como se delimitan en planos de ordenación.

En particular os sistemas vinculados ó bosque atlántico caducifolio estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 4/1989 de

27 de marzo de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia. Igualmente estarase ó establecido na Lei 43/2003 do 21 de Novembro, de Montes.

2. **Condicións de uso e actividades**.

No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais prohíbese o emprego de especies alleas ó respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada con apertura de vías forestais, cortalumes, corta de arboredo e similares, estará suxeita a licencia e á tutela dos organismos competentes e do Concello.

Os propietarios dos terreos, deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións de que fosen naturalmente susceptibles de acordo coas disposicións do organismo competente. En calquera caso seguiranse as seguintes regras:

. A solicitude de autorización para tala incluirá descrición das condicións da entresaca, non sendo autorizable a tala a matarrasa.

. Será obrigatorio, como acto previo, á concesión de licencia, o depósito de avais que garantan a reparación de camiños, limpeza do monte e repoboación.

. Nas talas das zonas forestais lindantes coa protección de espacios naturais, preservarase a masa arbórea que se localice en primeira liña da masa forestal cunha profundidade de 25 metros.

. Previo á tala, o Concello sinalará o arboredo que poida ser talado conforme á licencia.

En particular as novas plantacións de eucaliptos que superen as 5 Has en masa continua, deberán solicitar autorización de plantación nos termos establecidos no art. 2-1º do D. 81/1989 de 10 de maio da Consellería de Agricultura. Non se permitirán novas plantacións de eucaliptos en terras ocupadas por masas doutras frondosas. Respectaranse as distancias mínimas de 6 metros en fincas colindantes de cultivo agrícola ou outras repoboacións arbóreas.

Quedan prohibidas as nivelacións do terreo que modifiquen as características naturais do solo e alteren a paisaxe.

As transformacións de uso do solo que impliquen eliminación da cuberta vexetal arbustiva ou arbórea e supoñan risco potencial para as infraestructuras de interese xeral e, en todo caso, cando ditas transformacións afecten a superficies superiores a 100 Has estarán sometidas a avaliación de impacto ambiental (Disp. Ad. 2ª Lei 4/1989 e RD 1302/1986).

As novas plantacións de eucaliptos en masas continuas superiores ás 50 Has precisarán así mesmo de estudio de avaliación de impacto ambiental (Art. 2-2º D 81/1989).

Prohíbense en xeral tódolos usos que supoñan edificación, coa excepción dos establecidos no art. 33.2 LOUG agás os relacionados nos apartados f), g) e i) e previa autorización da Comunidade Autónoma, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección, así como as actividades relacionadas no apartado 1.e) e os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio. Poderán autorizarse mediante licencia municipal as actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados e acampadas dun día, e as actividades científicas escolares e divulgativas, así como instalacións necesarias para os servicios técnicos de telecomunicación, a infraestructura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos pola que discorre, e os cerramento ou valado de predios. Poderán autorizarse previa autorización da Comunidade Autónoma, accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como drenaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamentos, desmontes, recheos e outros análogos; así como o depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre, así como as construccións e instalacións para equipamentos e dotaciós que deben localizarse necesariamente no medio rural: cemiterios, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Para as actuacións autorizables a ocupación máxima de parcela será do 10%.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións existentes de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

3. Poderán redactarse polo Concello e demais organismos competentes Plans Especiais para determinados sectores que regulen os aspectos da súa utilización como parte do sistema de espacios libres municipais ou comarcais, previndo o seu acondicionamento recreativo (miradoiros, campos de festa, áreas recreativas e deportivas extensivas, cámping). Igualmente poderanse redactar plans especiais para a posta en valor e protección das rutas de sendeirismo e das corredoiras que reforcen o seu valor ambiental.

4. Os castros e demais depósitos arqueolóxicos que estivesen catalogados no Plan Xeral, e aqueles que fosen denunciados ou inventariados por organismos ou entidades de carácter científico e cultural, non poderán ser transformados ou escavados sen a autorización preceptiva e a previa tramitación da súa delimitación detallada e identificación da zona de respecto polos organismos competentes, debendo estar ó disposto no artigo 176 da presente Normativa.

As referencias monumentais, históricas, culturais ou populares serán protexidas.

5. As determinacións establecidas nesta ordenanza complementaranse coas directrices da Unión Europea e disposicións autonómicas para un mellor aproveitamento forestal.

6. Nos ámbitos cualificados coa presente ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas, estando ás maiores restriccións establecidas no art. 38 LOUG.

Art. 162. Ordenanza 18. Solo rústico de protección de infraestructuras.

1. **Delimitación e ámbito**.

Constitúen o solo rústico de protección de infraestructuras aqueles terreos destinados á localización de infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento (depósitos e outros dispositivos), saneamento e depuración da auga, a de xestión de residuos sólidos, e aqueles que deveñen da previsión de instrumento de planeamento e ordenación do territorio.

O seu ámbito está indicado nos planos de ordenación.

2. **Condicións de uso e actividade.**

Sen prexuízo do establecido na lexislación sectorial específica, as condicións de uso e actividade serán as establecidas no art. 37 LOUG.

Así autorízanse previa solicitude de licencia municipal actividades de ocio, acampadas dun día, actividades comerciais ambulantes e actividades científicas, escolares e divulgativas e as constructivas relacionadas nos apartados f) e i) do artigo 33.2 LOUG.

Previa autorización autonómica toléranse ademais as instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como en todo caso as de subministración de carburante, as infraestructuras e obras públicas en xeral regulada no punto f) do artigo 33.2, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións existentes de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

3. As franxas de afección que acompañan ó sistema viario definido no Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela, así como aquelas correspondentes ó sistema ferroviario non executado, terán a consideración de solo de protección de infraestructuras en tanto non se executen as citadas vías. Posteriormente á súa execución, os solos exteriores ás vías e ás zonas de afección legalmente establecidas, pasarán a te-la consideración de solo rústico en idéntica cualificación que a dos terreos colindantes.

4. Nos ámbitos cualificados coa presente ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas, estando ás maiores restricción establecidas no art. 38 LOUG.

Art. 163. Ordenanza 19. Solo rústico de protección das augas

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende os terreos, situados fóra dos núcleos, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito con fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e a zona de servidume. Pola súa situación e características este solo ordénase co criterio do mantemento do seu valor productivo, ambiental, paisaxístico e ecolóxico. O seu ámbito é o indicado en plano de ordenación.

2. **Condicións de uso e actividades.**

Non se permite ningunha edificación no seu ámbito. Prohíbense así mesmo novos valos ou muros de fábrica que alteren a disposición actual de camiños, servidumes, e demais elementos constitutivos da paisaxe, así como a modificación do réxime de augas, vertidos e recheos sen autorización dos organismos competentes. Os elementos construídos e catalogados existentes manteranse dentro de ordenación autorizándose as necesarias obras de restauración, consolidación ou rehabilitación.

De acordo co establecido no artigo 38 LOUG poderán autorizarse mediante licencia municipal as actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados e acampadas dun día, as actividades científicas, escolares e divulgativas e as constructivas relacionadas nos apartados f) e i) do artigo 33.2 LOUG. Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma, accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamentos, desmontes, recheos e outras análogas, e as infraestructuras de obras públicas en xeral, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e disfrute do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e queda garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Poderán autorizarse especificamente as construccións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia e augas termais.

As especies forestais de ribeira fluvial serán protexidas e conservadas e para a súa corta haberá de solicitarse licencia que poderá ser denegada por razóns ambientais ou paisaxísticas.

Os sistemas ligados ó bosque atlántico estarán suxeitos á tutela definida pola Lei de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de conservación da natureza da Xunta de Galicia.

Nas ribeiras fluviais dos leitos públicos establécese, de acordo co R.D. 1/2001 do Texto Refundido da Lei de Augas, unha zona de servidume de cinco metros de anchura para uso público coas finalidades e limitacións definidas nos arts. 4 ó 10 do R.D 849/1986 que regulamenta o Dominio Público Hidráulico.

Cando existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, ditos elementos considerararanse incorporados á ribeira fluvial e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto daquelas cos terreos agrícolas colindantes.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións existentes de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

Os muíños e instalacións relacionadas coa explotación dos recursos hidráulicos e hídricos poderán conservarse, restaurarse, consolidarse, rehabilitarse e reestructurarse sen prexuízo das limitacións que eventualmente deveñan da súa catalogación.

Non poderá autorizarse novas actividades insalubres ou nocivas que polo seu emprazamento, contaminación ou vertido de augas residuais poña en perigo as condicións de potabilidade da auga de augas destinadas ó abastecemento, se non cumpren as condicións sinaladas pola lexislación vixente en materia de Augas, Canles e Vertidos de augas residuais.

As explotacións existentes cualificadas como nocivas deberán dotarse de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a riqueza piscícola e as instalacións situadas augas abaixo, segundo a lexislación vixente en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

Art. 164. Ordenanza 20. De protección de espacios naturais

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende aquelas áreas do territorio que presentan singulares valores ambientais, naturais e paisaxísticos, incluídas na declaración do Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente como zona de especial protección dos valores naturais ou incluídas no Catálogo de Bens protexidos do presente Plan Xeral, tal e como se delimita nos planos de ordenación.

2. **Condicións de uso e actividades.**

Con carácter xeral estes espacios estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza, coas determinacións establecidas no Decreto 82/1989 de 11 de maio da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espacio natural en réxime de protección xeral, así como ó establecido no Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente.

No ámbito de aplicación desta Ordenanza non se autorizará a construcción de ningunha clase de edificación, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.

De acordo co establecido no art. 39 poderán autorizarse previa licencia municipal actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizadas e acampadas dun día e as actividades científicas, escolares e divulgativas. Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma, accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abastecementos, desmontes, recheos e outras análogas; as instalacións necesarias para os servicios técnicos de telecomunicacións, a infraestructura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren; as construccións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións existentes de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

3. O Concello e os organismos competentes poderán redactar Plans Especias de Protección, co obxectivo de garanti-la salvagarda, recuperación e disfrute destes espacios naturais, e todo ilo sen prexuízo das actuacións que para o perfeccionamento da definición, delimitación e tratamento dos espacios naturais, desenvolva a administración autonómica ambiental.

4. Dado o carácter fluvial do espacio natural, o solo cualificado coa presente ordenanza terá, asemade, a cualificación de solo rústico de protección das augas, estando de se-lo caso ás maiores restriccións que estableza o art. 38 LOUG.

Art. 165. Ordenanza 21. De protección de interese paisaxístico

1. **Delimitación e ámbito.**

Englóbanse nesta ordenanza os terreos de solo rústico que presentan gran significación na configuración da paisaxe, por contar con vistas panorámicas de interese sobre a cidade de Santiago de Compostela, ou sobre outros espacios de interese e valor paisaxístico ou histórico.

O seu ámbito delimítase nos planos de ordenación, en concordancia coa delimitación das concas paisaxísticas establecidas no documento de Sostibilidade e Impacto Ambiental.

2. **Condicións de uso e actividades.**

Previa licencia municipal en todo o ámbito da ordenanza non se autorizará ningún uso que non se corresponda cos usos agroforestais propios da explotación dos terreos, as de ocio e as científico-divulgativas, reguladas no apartado 1, letra b) e c) e no apartado 2 letras f) e i). Excepcionalmente, e trala autorización pertinente da Comunidade Autónoma, poderanse autoriza-las infraestructuras e obras públicas en xeral, contempladas no art. 38 LOUG, así como rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

As construccións que se poidan localizar nestes ámbitos, cumprirán as condicións sinaladas no art. 126.12.d) das presentes Normas.

Os cerramentos e valados adoptaranse ós tradicionais en canto a materiais e dimensións. A altura máxima da zona opaca non poderá supera-los 0,60 metros, debendo aparecer axeitadamente pintado e revestido, podéndose acada-lo 1,40 metros con elementos diáfanos que non impidan a contemplación da paisaxe.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construcción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 LOUG, sen prexuízo do establecido no art. 40 LOUG para as edificacións existentes de carácter tradicional ou singular valor arquitectónico e das limitacións que eventualmente deveñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación.

Manterase e fomentarase o respecto, a conservación e a protección dos valores naturais da paisaxe e do medio ambiente.

3. Nos ámbitos cualificados coa presente ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección das augas.

Art. 166. Ordenanza 22. Solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica

1. **Delimitación e ámbito.**

Constitúen o solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica, os ámbitos sinalados nos Planos de Ordenación, que corresponden con solos nos que se localizan edificios, xacementos arqueolóxicos, xardíns, monumentos, inmobles e outros elementos que, presentando singulares características ou valores históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, son merecedores de protección.

2. Os xacementos arqueolóxicos delimitados e catalogados polo Plan, á vista da prospección arqueolóxica previamente

realizada, teñen a cualificación de solo rústico de protección patrimonial artística ou histórica. Os ámbitos delimitados correspóndense coa área de protección integral.

Usos.

Autorízanse os usos que teñan como finalidade evidente a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

Estes usos restrinxidos estarán rexidos pola Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia e polo Decreto 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia. Estarán permitidos os usos tradicionais agropecuarios sempre e cando estes non requiran de arados profundos ou calquera outro tipo de actuación que non supoña a alteración do substrato arqueolóxico.

Asemade neste ámbito non poderán realizarse construcións, tendidos, conduccións ou instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos, movementos de terra, plantación e arrinque de árbores con técnicas que supoñan labores profundas, nin apertura de pozos ou minas, agás informe previo favorable do organismo competente da Consellería de Cultura e de acordo co regulado no artigo 38 LOUG.

Non se autorizará ningún tipo de edificación en todo o ámbito da cualificación.

Son Bens de Dominio Público os obxectos e restos materiais que posúan os valores propios do Patrimonio Histórico Español e sexan descubertos como consecuencia de escavacións, remexemento de terra e obras de calquera índole ou polo azar; con respecto a elas estarase ó establecido na Lei do Patrimonio Histórico Español de 1985 e na Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia.

3. Nos pazos, edificacións singulares e as súas fincas, delimitadas en planos de ordenación, o Plan Xeral dá por rematado o seu proceso de construcción, polo que a súa regulación establécese sobre a base da conservación do volume actual, sen prexuízo do establecido no artigo 40 LOUG.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

1º.En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración ou reforma parcial, mantendo o carácter do conxunto, e o seu grao de protección.

2º.En edificios non catalogados poderán realizarse, adicionalmente, obras de reforma total ou substitución da edificación.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licencia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.

Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ambiental coa edificación principal.

3º.Permítense, sen segregación de parcela, os seguintes usos previstos no art. 38 LOUG:

. Cerramentos ou valado de predios.

. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados e acampadas de un día.

. Actividades científicas, escolares e divulgativas.

. Construccións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural.

En calquera caso estarase ó disposto no artigo 40 da Lei 9/2002 se prexuízo das limitacións que deveñan da súa catalogación".

4º. Nos ámbitos cualificados coa presente ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección das augas.

CAPÍTULO VII. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural

Art. 167. Enerxía eléctrica. Servidume

1. A servidume de paso de enerxía eléctrica non impide ó dono do predio servente cercalo, plantar ou edificar nel deixando a salvo dita servidume.

2. Queda prohibida a plantación de árbores e a construcción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas a menor distancia da establecida no Regulamento de Liñas de Alta Tensión de 28 de novembro de 1968 e no Real Decreto 195/2000 de 1 de decembro de 2000.

Estas distancias son as seguintes:

$$D_1 = 3{,}3 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 5 m.}$$

$$D_2 = 1{,}5 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 2 m.}$$

Sendo U a tensión nominal.

Para o cómputo destas distancias nas liñas aéreas terase en conta a situación respectiva máis favorable que poida alcanzala liña respecto dos elementos de que se trate.

Art. 168. Augas, leitos e ribeiras fluviais

1. Non poderán autorizarse novas actividades insalubres ou nocivas que polo seu emprazamento ou vertido de augas residuais poñan en risco as condicións de potabilidade de augas destinadas ó abastecemento, se non cumpren as condicións sinaladas pol. R.D. 1/2001 de 24 de xullo do Texto Refundido da Lei de Augas e do Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenvolve os Títulos Preliminares I, IV, V, VI e VIII de dita lei e demais disposicións legais de aplicación.

2. As actividades cualificadas como nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a vida fluvial e mariña e as industrias e actividades situadas na proximidade do lugar onde se efectúe o vertido, segundo o disposto na Lexislación de Augas, Decreto 2414 de 30 de novembro de 1961 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, e demais disposicións concordantes. Estarase tamén ós Decretos 1302/1986 e o 442/1992 para Galicia sobre Avaliación de Impacto Ambiental.

3. Coa finalidade de preservar da ocupación edificatoria as ribeiras, as marxes e as zonas colindantes dos leitos para garantilo establecemento das servidumes de uso público sinaladas na Lei de Augas e no seu Regulamento do Dominio Público Hi-

dráulico así como a conservación e protección das condicións naturais dos ríos e os terreos húmidos colindantes, delimítanse as zonas de servidume de 5 m de anchura para uso público, e as zonas de policía de 100 metros nas que se condicionarán o uso do solo e as actividades que se desenvolvan mediante autorización e informe previo do organismo de conca. Só se poderán exceptuar da regra anterior aquelas instalacións técnicas para a explotación dos recursos propios dos ríos que xustifiquen a necesidade pola súa proximidade (muíños, piscifactorías, etc.) e que conten co informe favorable do organismo competente.

Nos leitos onde existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, os ditos elementos considerararanse incorporados ó leito e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas colindantes.

4. Máis aló desta regulación xenérica, o Plan ordena unha especial protección das augas mediante a ordenanza 19 de solo rústico de especial protección segundo o art. 38 LOUG e a súa incorporación ó Catálogo de Bens Naturais e Paisaxísticos.

Art. 169. Ambientación natural e paisaxe

A explotación dos recursos naturais e o desenvolvemento edificatorio haberán de ser compatibles coa protección do equilibrio ecolóxico, do medio natural, do medio ambiente e da paisaxe.

Esta protección ten distintos aspectos que comprenden desde a conservación da natureza virxe en zonas determinadas polo Plan Xeral, ata a protección visual da paisaxe, compatibilizándoa coa explotación racional e limitada dos recursos e coa integración da edificación no ambiente.

As Normas regulan a especial protección de interese paisaxístico mediante a Ordenanza 21 de solo rústico, segundo o establecido no art. 38 LOUG.

O Plan Xeral regula a especial protección de determinadas zonas mediante a súa incorporación ó Catálogo de Bens Naturais e Paisaxísticos de acordo co art. 75 LOUG.

Os territorios declarados Espacio Natural, estarán ó disposto na lexislación vixente.

Con independencia desta especial protección, estarase á normativa xeral seguinte:

1. **Disposición xeral**.

O Concello e demais organismos competentes terán en conta o disposto no art. 104 LOUG para a adaptación das construccións ó ambiente á hora de proceder á aprobación de Plans e Proxectos e na concesión de licencias, que ademais contarán con informes previos vinculantes nos casos establecidos na lexislación vixente ou nestas Normas.

Os Plans Especiais así como as Normas Especiais de Protección que desenvolvan o Plan Xeral nestes aspectos, deberán conte-la Normativa necesaria para completar co detalle axeitado esta disposición.

2. **Estudios de impacto ambiental.**

Para toda actuación (trazado de infraestructuras territoriais, repoboacións forestais, explotacións mineiras, grandes industrias, etc.) que se prevexa poida altera-lo equilibrio ecolóxico e a paisaxe natural ou introduza cambios importantes na xeomorfoloxía, esixirase a presentación dun estudio de impacto sobre o medio natural nos termos definidos pola Lei 1/1995 de Protección Ambiental de Galicia e Lei 6/2001 de modificación do RDL 1302/1986 e RD 1131/1988

3. **Estradas.**

a) Capa vexetal.

Evitarase a desaparición da capa vexetal nas zonas lindantes coas estradas e camiños de novo trazado, repoñendo aquelas franxas que por causas constructivas (almacenamento de materiais, manobrabilidade da maquinaria, asentamentos provisionais, etc.) resultaran danadas ou deterioradas.

b) Noiros e terrapléns.

Cando en razón da topografía do terreo e do trazado viario fora necesaria a creación de noiros ou terrapléns, estes deberán ser proxectados de forma tal que non degraden a paisaxe e faciliten a súa plantación e consolidación vexetal.

c) Rectificacións no trazado viario.

Naqueles treitos de estradas ou camiños que quedaran sen uso por alteración no seu trazado, levantarase o firme e repoñerase a súa capa vexetal e a flora natural da zona.

d) Servicios de estrada.

As edificacións para servicios de estrada que se constrúan nas zonas de influencia das mesmas, deberán ser proxectadas tendo en conta o carácter da paisaxe existente na zona, para que harmonicen co mesmo.

e) Anuncios e carteis.

A colocación de anuncios na zona de servidume das estradas estará ó disposto no Decreto 1953/1962 de 8 de agosto, Ordes de 22 de agosto de 1962 e de 8 de febreiro de 1965, e Decreto 917/1967 de 20 de abril, en tanto estas disposicións non resulten modificadas ou derrogadas pola "Ley 25/1988 de Carreteras" que prohibe a publicidade en calquera lugar visible desde a zona de dominio público (art. 24 e DT-2ª), así como ó disposto pola Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

Queda expresamente prohibida a colocación de calquera clase de publicidade comercial, así como colocación de cables, antenas e conduccións nos ámbitos obxecto de protección arqueolóxica.

4. **Repoboacións forestais**

Simultaneamente á rendibilidade das repoboacións forestais feitas con especies exóticas e de fácil crecemento, valorarase polas Administracións competentes a promoción das especies autóctonas e tradicionais da comarca, con vistas a non rompe-lo equilibrio paisaxístico e ecolóxico da zona. En particular as novas plantacións de eucaliptos suxeitaranse ó procedemento e limitacións establecidas no D. 81/1989 da Consellería de Agricultura. Queda prohibida a repoboación nas zonas arqueolóxicas de protección integral.

5. **Silos de almacenaxe e depósitos**

Non se autorizará a construcción de silos e depósitos de dimensións non proporcionadas coa escala do núcleo, ou que carezan das medidas axeitadas de integración paisaxística na paraxe en que se asentan. Estarán en todo caso ó disposto na LOUG.

6. **Valados e cerramentos**

No solo rústico e de acordo en todo caso coa zona correspondente non se permitirán en xeral cercados de fincas que excedan con elementos de fábrica ou opacos a altura de 60 cm, por riba de dita altura só se permitirá o cercado con elementos vexetais e/ou redes metálicas. Só se excepciona a conservación e reposición de valos pétreos tradicionais xa existentes.

7. **Publicidade exterior.**

Prohíbese todo tipo de anuncio pintado directamente sobre rochas, noiros, faldras de montes, etc., así como os carteis que constitúan agresión á natureza e á intimidade do home diante da paisaxe. O Concello desenvolverá unha Ordenanza Reguladora da Publicidade Exterior mediante carteleiras.

8. **Protección das masas arbóreas e da paisaxe forestal.**

a. Para os efectos da aplicación das disposicións normativas contidas no Plan Xeral entenderase por masa arbórea:

1. Os ámbitos de agrupacións singulares de arboredo caducifolio autóctono delimitados nos Planos de Ordenación e incluídos no Catálogo Complementario.

2. Os soutos de ribeira e o arboredo autóctono que acompaña ós leitos públicos.

3. Os grupos de arboredo incluídos na delimitación das zonas verdes ou libres públicas.

4. Calquera outro ámbito, público ou privado, que polas súas condicións de densidade, porte, idade ou interese botánica ou paisaxística forme un grupo recoñecible.

5. Os cultivos forestais de superficie superior a 5.000 m².

6. As incluídas dentro dos ámbitos de protección arqueolóxica.

b. As masas arbóreas estarán suxeitas a protección e tutela pola Concello e organismos competentes. As masas arbóreas en réxime de explotación forestal estarán suxeitas a súa normativa de aplicación derivada das condicións propias do seu aproveitamento madeireiro, sen prexuízo do establecido na ordenanza da zona onde se encontren.

Art. 170. Patrimonio cultural. Definición e catalogación

1. Integran o Patrimonio Cultural os bens inmobles de interese artístico, histórico, arquitectónico, paleontolóxico, arqueolóxico, etnográfico, científico e técnico, así como os conxuntos urbanos, os lugares etnográficos, os xacementos e zonas arqueolóxicas, os sitios naturais, os xardíns e os parques que teñan valor artístico, histórico ou antropolóxico. Así constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións do Plan Xeral.

a) A Cidade Histórica de Santiago de Compostela.

b) A Igrexa, Mosteiro e Hospital Psiquiátrico de Conxo cos seus xardíns, hortas, accesos e núcleos do contorno.

c) O Camiño Francés de Santiago, segundo a resolución de 12 de novembro de 1992 da Dirección Xeral de Patrimonio Histórico Documental.

d) Tódalas restantes rutas históricas do Camiño de Santiago segundo o establecido na Lei 3/1996 de 10 de maio de Protección dos Camiños de Santiago.

e) Os restantes bens inmobles do Patrimonio Cultural, inventariados, catalogados ou declarados de interese cultural de acordo coa Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, entre os que figuran:

. Os restantes elementos e conxuntos urbanos de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.

. Os xacementos territoriais suxeitos a protección arqueolóxica e aqueloutros que sen estar incluídos no catálogo posúan os seus mesmos valores.

. As igrexas, ermidas, conxuntos parroquiais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.

. Os cruceiros, pontes e outros elementos da arquitectura do territorio de interese histórico, arquitectónico ou ambiental.

. Os elementos menores tales como: petos de ánimas, pombais, pontes, lavadoiros, fontes, panteóns, palcos, selos e outros.

. Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e, a iniciativa da Administración competente, se determine.

f) Os bens con declaración xenérica en virtude da Lei 16/85 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español (Castelos, covas, abrigos e lugares con manifestacións de arte rupestre, cruceiros, hórreos ou cabazos con antigüidade de máis de 100 anos.

g) Todos os do planeamento vixente e os das figuras de planeamento de desenvolvemento.

h) Todos aqueloutros localizados no transcurso dos traballos e incluídos no Catálogo de Protección.

2. Os bens culturais suxeitos a protección polo Plan son os incluídos no Catálogo Complementario de Elementos e Conxuntos obxecto de protección para os efectos establecidos no art. 75 LOUG e na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia.

3. Aprobados varios dos plans de desenvolvemento do Plan Xeral anterior, o presente Plan Xeral remítese a eles en canto as súas particulares medidas de cautela.

Todos os seus elementos catalogados forman parte do Catálogo do presente Plan Xeral remitíndose integramente, nestes casos, ó seu contido.

Do mesmo xeito os catálogos dos próximos plans de desenvolvemento que se aproben, pasarán a formar parte do catálogo complementario do Plan Xeral.

Ademais o Catálogo inclúe a relación de Bens Naturais e Paisaxísticos a protexer.

Art. 171. Patrimonio Cultural. Regulación Xeral.

1. A Cidade Histórica está regulada polo Plan Especial de Protección e Rehabilitación aprobado definitivamente o 24.3.97, ó que o presente Plan Xeral se remite integramente agás nas modificacións puntuais, segundo se recolle na Disposición Transitoria 5ª das presentes Normas.

2. O conxunto de Conxo, en tanto non se ordene mediante o Plan Especial correspondente estará ó sometido á protección regulada polas OM de 29.10.1964 e 30.4.1976.

3. O Camiño Francés de Santiago, está regulado polo PE-3 Plan Director de Ordenación e Rehabilitación do Camiño Francés de Santiago, que seguirá coa súa tramitación segundo se establece nas disposicións Transitorias das presentes Normas.

4. As restantes rutas históricas do Camiño de Santiago estarán ó disposto na Lei 3/1996 de 10 de maio, sobre Protección dos Camiños de Santiago.

O Catálogo incorporará os seus territorios históricos unha vez que a Consellería de Cultura proceda á súa delimitación e deslinde e unha vez que a incoación de expediente, sexa publicada no Diario Oficial de Galicia. Trala delimitación o Concello poderá realizar Plans Especiais que desenvolvan aqueles treitos que se consideren de maior interese, ben pola súa fraxilidade ou ben polo seu valor ambiental, paisaxístico, etnográfico ou histórico-artístico.

5. Os elementos e conxuntos urbanos de Santiago de interese histórico, arquitectónico ou ambiental, incluídos no Catálogo do Plan Especial de Protección do Patrimonio Construído de Interese Cultural do Termo Municipal e catalogados no presente Plan Xeral.

6. Os xacementos arqueolóxicos regúlanse pola ordenanza 22 deste Plan Xeral e estarán suxeitos a protección integral, sen prexuízo das disposicións legais actualmente vixentes.

7. Os restantes elementos e conxuntos do Patrimonio Cultural catalogados regularanse pola normativa urbanística do Plan Xeral contida nos artigos seguintes e serán obxecto segundo os casos de protección integral ou non integral na forma en que a continuación se define.

8. Tódolos proxectos incluídos no ámbito das zonas sinaladas polas Instrucción para a defensa do Conxunto Histórico-Artístico de Santiago de Compostela, do ano 1964, e non incluídas no ámbito do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica aprobado definitivamente o 24.03.97, serán tramitados no órgano competente da Consellería de Cultura e Deporte para acadar a preceptiva autorización.

Art. 172.Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental, catalogados. Regulación xeral

1. A protección destes edificios, conxuntos e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor, regulándose a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, conxuntos e elementos catalogados polo seu interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, e aqueloutros que sen estar incluídos no catálogo posúan os valores propios dos anteriormente enumerados, serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que sexa de aplicación e ás determinacións específicas que seguen e que se articulan clasificando a súa protección de integral ou non integral de acordo co citado Catálogo.

Para os efectos da definición do seu contorno de protección estarase ós seguintes ámbitos:

. Para elementos ou conxuntos de arquitectura relixiosa, civil, militar ..., situados en solo rústico será un círculo de 100 m de radio con centro no propio edificio.

. Para elementos etnográficos (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, lavadoiros, hórreos, ...) situados en solo rústico ou de núcleo rural un círculo de 50 m de radio idéntico ó do epígrafe anterior.

. Para elementos ou conxuntos de arquitectura relixiosa, civil, militar ..., situados en solo urbano, o contorno de protección estará formado polas parcelas contiguas, nas que deberá estudiarse a harmonización co ben catalogado. Así as novas construccións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente no que vaian a emprazarse, de acordo co disposto no artigo 104 LOUG. A tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixa, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos, recomendándose como norma xeral a maior sinxeleza, evitando a imitación historicista de arquitecturas correspondentes a épocas pasadas.

. Para os elementos etnográficos situados en solo urbano o contorno de protección estará formado pola parcela ou espacio público no que estea localizado o ben. Neste ámbito procurarase que a harmonización do conxunto non impida a contemplación do ben nin supoña o seu deterioro.

2. A Consellería de Cultura e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo ás determinacións deste Documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O Concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias de obras nos bens inmobles declarados de interese cultural e no seu contorno, informe do organismo competente en materia de protección histórico-artística, dándolle conta no prazo de dez días das autorizacións ou licencias concedidas, conforme ó establecido nos arts. 37 e 44 LPCG.

3. Calquera obra ou intervención nun ben ou no seu contorno precisará a autorización previa da Consellería de Cultura.

4. Para a solicitude do Informe previo á Consellería de Cultura incluirase, ademais do proxecto completo segundo artigos anteriores, o informe técnico municipal da súa adecuación á clasificación urbanística.

5. As obras autorizables, segundo a clasificación do solo, nos contornos ou área de protección dos bens protexidos ou catalogados, quedarán cautelados polo Informe previo de organismo competente da Consellería de Cultura condicionadas á preservación dese contorno, informe que terá carácter vinculante respecto ós usos, e no seu caso, ás condicións físicas que sexan requiridas ás construccións para garanti-la harmonización coas características ou valores dos bens a protexer.

Art. 173. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral

1. **Alcance da protección**.

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido:

a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice a edificación, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas para edificios protexidos en solo urbano, rústico ou de núcleo rural.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer (edificio principal e as súas edificacións auxiliares; igrexa e adro; etc.).

En calquera caso toda nova edificación que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 104 LOUG.

b. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espacios libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo e xardín-horta, etc.) ou conxunto (igrexa, casa rectoral, igrexario e campo de festas, etc.) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espacios non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licencia. O Concello deberá solicitar informe de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian a situar nas inmediacións do conxunto protexido estarase ó establecido no art. 104 LOUG.

c. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só ó citado elemento senón ó contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación.

Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de dito elemento. No citado contorno non se poderán levantar novas edificacións sen permitir usos distintos dos actuais salvo o de libre público.

2. **Obras permitidas**.

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación, que permitan a súa posta en valor, e o seu uso quedará subordinado a que non se porán en perigo os valores que aconsellan a súa conservación.

No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración e si de consolidación e rehabilitación, a necesidade e oportunidade de

ditas obras haberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe á solicitude de licencia. O Concello poderá denegar dita licencia se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. A tal efecto, o Concello poderá solicitar informe previo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derruba parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico.

3. **Documentación para solicitude de licencia.**

A solicitude de licencia de restauración, e de se-lo caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

a. Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construcción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou, variacións de uso e propiedade, etc.

b. Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustifica-las solucións adoptadas.

c. Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se enclava, á escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.

d. Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc, para permitir valora-lo impacto que producirán as obras previstas sobre o ben protexido e o seu contorno.

e. Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.

f. Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

4. No caso de edificios protexidos no medio rural a solicitude de licencia de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 m de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, pola documentación seguinte:

a. Plano de situación en relación ó edificio a protexer.

b. Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licencia así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (no caso de edificacións incluirá relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada).

5. En ámbolos dous casos para a solicitude de Informe previo á Consellería de Cultura, incluirase o Informe Técnico Municipal da súa adecuación á clasificación urbanística.

Art. 174. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral

1. **Alcance da protección.**

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido.

a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas para edificios protexidos en solo urbano, rústico e de núcleo rural.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer.

En calquera caso toda edificación nova que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 104 LOUG.

b. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só ó propio elemento senón tamén ó contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o seu libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro do elemento. No dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, salvo o uso de espacio libre público.

2. **Obras permitidas.**

Con carácter xeral autorízanse obras de restauración total ou parcial, de conservación, consolidación e rehabilitación, así como as de ampliación toleradas, en aras á súa posta en valor, e o seu uso quedará subordinado a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación.

a. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración xeneralizada (conservación da envolvente externa -fachadas e cubertas- e baleirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente deste artigo, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denega-la licencia.

Explicitamente quedarán prohibidas as derrubas parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocos e demais cambios na dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

b. Cando a cualificación correspondente ó edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanza-la máxima permitida ou outras adicións permitidas, manteranse as condicións estructurais da planta do edificio, interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocos, e demais características arquitectónicas do edificio existente, con solucións materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado.

c. Cando a protección se refire a conxuntos, as novas construccións permitidas haberán de adecuarse ás características compositivas dos mesmos, someténdose ás esixencias de valoración dos elementos protexidos, tanto na súa volumetría como na súa disposición e materiais.

3. **Documentación para solicitude de licencia.**

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licencia de reestructuración e/ou adición de plantas ou incremento de volume, incluirán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, a documentación detallada seguinte:

a. Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio ou conxunto e dos seus elementos máis característicos.

b. Alzado fotográfico do treito de vía onde estea situado o edificio, para valora-lo impacto que producirán as obras sobre o ben protexido e o seu contorno.

c. Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados e a súa integración arquitectónica co edificio que se protexe.

Presentarase levantamento da parcela en que se localiza a edificación a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.

4. Para a solicitude do Informe previo á Consellería de Cultura, incluirase o informe técnico municipal da súa adecuación á clasificación urbanística.

Art. 175. Tipos de obras que afectan ó edificio.

1. En relación á aplicación dos artigos anteriores estarase ás definicións establecidas no artigo 123 do capítulo II das Normas Xerais de Edificación da presente Normativa.

2. As obras autorizables, segundo a clasificación de solo nos contornos ou áreas de protección dos bens integrados no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia quedarán cauteladas polo informe previo do organismo competente da Consellería de Cultura condicionadas á preservación dese contorno, informe que terá carácter vinculante respecto ós usos e, no seu caso, as condicións físicas (estéticas e volumétricas) que sexan requiridas ás construccións para garanti-la harmonización coas características ou valores dos bens a protexer.

Art. 176. Patrimonio Arqueolóxico.

1. **Marco legal e ámbito.**

A normativa de protección do Patrimonio Cultural así como a que atinxe á regulación da actividade arqueolóxica debe o seu marco legal ó determinado no Título V da Lei 16/1985 de 25 de xuño do Patrimonio Histórico Español, na Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, así como no Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia, e rexerá, asemade, para aqueles aspectos non previstos nas ordenanzas do presente Plan Xeral.

O ámbito de aplicación desta normativa afecta ás zonas (xacementos e contornos) que se catalogan no presente Plan en base á presencia acreditada de depósitos arqueolóxicos ou ben á documentación e referencias cualificadas que permiten supoñe-la existencia de restos soterrados ou ocultos, en todo caso derivados da previa e sistemática prospección arqueolóxica do territorio municipal.

O catálogo recollido nestas normas terá carácter permanente, e permanecerá sempre aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos que sexan descubertos casualmente ou como consecuencia de actividades regradas. Do mesmo xeito, os niveis e áreas de protección definidos para os mesmos, poderán sufrir modificacións en función dos resultados das intervencións arqueolóxicas que lles afecten, ou ben pola localización de evidencias arqueolóxicas en procesos de remoción de terras.

O número de catálogo será coincidente, no caso dos xacementos arqueolóxicos acreditados, cos tres últimos díxitos do código de inventario da Xunta de Galicia, igual que no caso das referencias incorporadas con cautelas asociadas.

A estes bens seralles aplicada a ordenanza específica de protección correspondente, atendendo á clasificación do solo no que se localizan (urbano, urbanizable, rústico ou de núcleo rural), ó tempo que se definirán e delimitarán os seus niveis e áreas de protección de xeito pormenorizado segundo a casuística particular (adscrición cultural e tipolóxica, contorno, estado de conservación).

2. **Normas xerais.**

Complementan as ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada tipo de solo e grao de protección:

a) Todos aqueles usos e construccións que pretendan realizarse dentro das áreas de cautela arqueolóxica establecidas nestas normas deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu contorno e cos valores que traten de protexer.

b) Os actos suxeitos a tramitación de licencia municipal, e outras actividades que supoñan remoción de terras, e que podan afectar ó substrato arqueolóxico, deberán respecta-la seguinte tramitación sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, de acordo coa lexislación urbanística e sectorial vixente.

Todo tipo de obras e actuacións en xeral que comporten movemento de terras ou demolición ou proxectos que se pretendan levar a cabo nas zonas de cautela establecidas nas presentes ordenanzas, deberán ser remitidos polo Concello ó organismo competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo. Ditas solicitudes deberán ir acompañadas dun informe urbanístico –cunha valoración sobre a viabilidade das solicitudes e condicións das mesmas-, e do proxecto de actuación arqueolóxica que se adecúe ó establecido na lexislación vixente en materia de arqueoloxía e ó establecido nas presentes ordenanzas. Estas intervencións deberán garanti-la correcta documentación dos restos arqueolóxicos existentes.

c) Os órganos competentes da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo resolverán, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das solicitudes e a aprobación ou non do acto suxeito a licencia, e informarán sobre a idoneidade do proxecto arqueolóxico, impoñendo a cautela arqueolóxica pertinente.

d) No caso de que as resolucións sexan favorables, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural autorizará o proxecto, comunicándoo ás partes interesadas (concello, promotor e arqueólogo). O concello concederá licencia para a execución dos traballos que impliquen remoción de terras, de acordo co proxecto arqueolóxico xa autorizado.

O arqueólogo deberá comunicar á Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo o inicio e final da intervención, así como emiti-lo informe valorativo correspondente.

e) O informe arqueolóxico cos resultados será remitido ó organismo competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, quen resolverá, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a a necesidade de ampliar ou non a intervención (sendo preceptivo no caso de ampliación, a elaboración dun novo proxecto arqueolóxico), a propia viabilidade das obras e mesmo, se cumprise, sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que deben figurar na licencia definitiva (considerando, en todo caso, a posible proposta municipal sobre esta cuestión).

f) No caso de que a resolución sexa favorable, o Concello poderá conceder, dende o punto de vista arqueolóxico e seguindo o trámite procedente, a licencia municipal definitiva.

g) Naqueles casos nos que novos elementos arqueolóxicos teñan que ser incluídos no Catálogo, ou ben os niveis e áreas de cautela sufran algunha modificación, elaborarase, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, a ficha individualizada de protección correspondente delimitándose o seu ámbito de protección na cartografía de planeamento. A incorporación de novos elementos será informada de forma preceptiva e vinculante polo órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

3. **Tramitación simplificada**.

De forma excepcional, cando exista risco de destrucción inmediata de restos arqueolóxicos, ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural poderá autorizar, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

4. **Achados casuais**.

A descuberta (ben sexa pola exposición superficial eventual ou como consecuencia de calquera traballo que supoña remoción de terras) de restos que posúan ou puideran posuí-los valores que son propios do patrimonio cultural de Galicia, poñerase en coñecemento do organismo competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo e do Concello, procedéndose á suspensión cautelar dos traballos (se é o caso) segundo o disposto no art. 59.4 da L.P.C.G.. Esta consellería informará con carácter vinculante sobre a viabilidade das obras, ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que contempla-lo proxecto en execución.

5. **Infraccións**

Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que se encontren tipificadas e sancionadas pola lexislación de Patrimonio Cultural, así como as tipificadas no Código Penal.

6. **Financiamento das actuacións arqueolóxicas.**

Cando se deriven das actuacións impulsadas por particulares, corresponde a estes o financiamento das intervencións arqueolóxicas requiridas neste artigo.

7. **Delimitación das áreas de cautela arqueolóxica e ordenanzas específicas.**

Dentro dos ámbitos de delimitación dos xacementos arqueolóxicos recollidos no presente Plan establécense as seguintes áreas:

Área de protección integral

Ámbito: O seu límite vén definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do ben, e o seu contorno máis inmediato.

Usos: Nesta área só se permitirán actuacións encamiñadas á conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor do ben, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico, nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non poderán realizarse tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas, nin movementos de terras en xeral (escavacións, recheos, apertura de pozos e minas, ...) así como a planta e arrinque de árbores, nin os cultivos que precisen de labores profundos.

Condicións especiais de uso: Dentro destas áreas poderanse permitir, de maneira excepcional, obras de mellora no tocante a infraestructuras ó servicio das edificacións, instalacións ou calquera outro elemento incluído no propio ámbito.

Ditas obras levaranse a cabo cos medios técnicos axeitados en cada caso de cara a procura-la menor afección do xacemento arqueolóxico.

Non se permitirán, en todo caso, novas construccións.

Tramitación: Para as condicións especiais de uso seguirase o establecido nas normas xerais da presente normativa, sendo necesario levar a cabo unha intervención arqueolóxica previa na superficie atinxida polo proxecto.

Regulacións especiais:

- Solo rústico: de especial protección patrimonial, artística ou histórica: Permitiranse as actuacións reguladas pola Ordenanza 22.

- Solo urbano: estas áreas estarán incorporadas ós espacios libres, públicos ou privados.

- Solo urbanizable: Estas áreas incorporaranse ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos.

Área de respecto

Ámbito: O seu ámbito vén definido polo contorno adaptado a partires do perímetro exterior dun xacemento (no caso de evidencias arqueolóxicas acreditadas) e os terreos necesarios para o estudio e documentación do ben ou para establece-las actuacións dirixidas a garanti-la súa preservación e integración no contorno (no caso de evidencias acreditadas ou mesmo de referencias cualificadas) e da súa divulgación e posta en valor.

Usos: As actuacións rexeranse polas condicións da súa Ordenanza de aplicación.

Tramitación: Calquera actuación que supoña alteracións do solo e do subsolo, deberá ir acompañada dunha intervención arqueolóxica, segundo o establecido nas normas xerais do presente artigo.

Regulacións especiais:

- Condicións especiais de uso: Dentro desta área, co obxecto de garanti-la integración do ben, e sempre de acordo coas anteriores determinacións e as circunstancias urbanísticas da zona, e mentres non se prexudique o contorno nin a percepción do xacemento, admitirase a construcción de edificacións de nova planta, tendo en conta as seguintes limitacións:

a) Con carácter xeral e salvo circunstancias especiais apreciadas pola administración urbanística e autorizados pola Administración de Patrimonio, as construccións non se situarán a menos de 50 m do contorno exterior da área de protección integral nos xacementos nos que se teña establecido o máximo grao de protección (Grao I), e de 20 m nos restantes xacementos arqueolóxicos.

b) As construccións garantirán a visión do ben e contorno inmediato, tendendo á disposición horizontal, evitando o desenvolvemento vertical, en altura, da obra e evitando a formación de barreiras visuais continuas.

c) As construccións deberán harmonizar co contorno.

No caso dos xacementos situados en solo urbanizable e cando así veña indicado no Plano de Ordenación, dentro da área de respecto diferéncianse unha zona de respecto especial e unha zona de respecto xeral.

Zona de respecto especial

Ámbito: O seu límite vén definido polo contorno próximo ó ben, que constitúe a zona de maior sensibilidade arqueolóxica pola posible localización de materiais ou estructuras asociadas ó xacemento, e pola especial importancia dos aspectos de impacto visual e paisaxístico que puideran afectar á conservación, disfrute e contemplación do ben.

Regulación: Nesta área as actuacións rexeranse polas condicións da súa Ordenanza de aplicación. Para aquelas actuacións que supoñan alteracións do solo e do subsolo realizarase unha intervención arqueolóxica previa á realización das obras segundo o establecido nas Normas Xerais do presente artigo.

Usos: Tódalas instalacións e tendidos aéreos, antenas, paneis informativos ou calquera uso que implique o seu des-

envolvemento vertical non poderán impedi-la percepción do xacemento.

Nesta área prohíbese calquera tipo de edificación. Excepcionalmente poderán localizarse pequenas dotacións destinadas a Centros de Interpretación do propio xacemento, que non poderán supera-los 300 m² e cunha altura máxima de 3,5 m, que en todo caso non impedirá a visión do xacemento.

Esta zona incorporarase ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos.

Zona de respecto xeral

Ámbito: O seu ámbito comprende o resto da área de respecto.

Regulación: Nesta área as actuacións rexeranse polas condicións da súa Ordenanza de aplicación. Para aquelas actuacións que supoñan alteracións do solo e do subsolo realizarase unha intervención arqueolóxica previa á realización das obras segundo o establecido nas Normas Xerais do presente artigo.

Usos: Serán os previstos nas ordenanzas contemplados no planeamento de aplicación.

A disposición e altura da nova edificación será tal que respecte a dominancia paisaxística do xacemento nos espacios xeográficos onde esta se produza, e que se sitúe -neste caso- por baixo da cota das estructuras inferiores do mesmo (integradas no ámbito de protección integral); en todo caso, a súa disposición volumétrica será fraccionada para evita-la creación de frontes edificadas que desvaloricen a dominancia paisaxística do xacemento alí onde se produza.

8. **Graos de Protección.**

No ficheiro de Catalogación establécense os graos de protección seguintes:

Grao de Protección 1. Referido comunmente ós xacementos que teñen consideración de Bens de Interese Cultural declarados. Correspóndelles, de conformidade coa lexislación de Patrimonio, o maior nivel de protección, con expresións nunha área de protección integral e unha área de respecto de contorno.

Grao de Protección 2. Referido ós xacementes que teñen a consideracións de bens do patrimonio cultural catalogados, para os que –en atención ó seu estado- a súa protección artícúlase mediante a delimitación dunha área de protección integral e unha área de respecto de contorno.

Grao de Protección 3. Referido ós xacementes que –no seu estado actual- presentan un elevado nivel de destrucción e alteración que limita grandemente o seu potencial de cara ó seu estudio científico e á súa posta en valor. Igualmente, inclúense neste grao aqueles que non é posible acreditar a pervivencia de restos. Correspóndelle o nivel de protección previsto para as áreas de respecto que a tal efecto se delimitan neles.

Art. 177.Cruceiros, petos de ánimas e outros elementos construídos de interese cultural

A súa protección afecta ós elementos que se catalogan nestas Normas e a un contorno que garanta o mantemento da súa significación cultural e histórica, así como o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros ó redor de todo o perímetro do elemento. No contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de espacio libre público. O traslado do elemento a outro emprazamento dentro do Termo Municipal requirirá licencia e informe favorable do Concello. Expresamente prohíbese o traslado cando signifique a privatización dun elemento de uso público ou implique restricción do seu uso ou contemplación. En calquera caso estarase ó disposto pola lexislación vixente, en relación ós hórreos ou cabazos (D. 449 de 22.2.1973), ós cruceiros e petos de ánimas (D. 571 de 14.3.1963) e ós escudos, emblemas, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e similares (D. de 14.3.63).

Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e as de conservación.

Para a solicitude de licencia de ditas obras acompañarase aquela da documentación esixida por estas Normas para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

Art. 178. Coordinación de actuacións

1. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas para o mellor desenvolvemento das determinacións deste Plan Xeral.

2. A este fin as zonas de respecto que se determinen procurarán ter en conta a ordenación contida no Plan Xeral. Así mesmo procurarase que os graos de protección esixibles por declaracións de Bens de Interese Cultural sexan coherentes coas determinacións do Plan.

3. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e de espacios naturais protexidos polo Plan, velarán pola observancia das determinacións contidas neste e asesorarán ó Concello para a súa mellor aplicación.

4. De acordo ó disposto no art. 68 LOUG, poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización

Sección 1ª. Instrumentos de Execución

Art. 179. Clases de proxectos

A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento, no relativo ás obras de urbanización, realízase mediante proxectos técnicos que segundo o seu obxecto, incluiranse nalgunhas das seguintes clases:

a) De urbanización. Se desenvolven integralmente tódalas determinacións que o Plan prevexa en canto a obras de urbanización, vialidade, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas.

b) De obras ordinarias. Se desenvolven tan só parcialmente obras de urbanización das previstas no Plan.

As disposicións contidas neste capítulo referidas ós proxectos de urbanización serán de aplicación en tódolos aspectos que lles afecten, en razón do seu obxecto, ós proxectos de obras ordinarias.

Art. 180. Condicións xerais dos proxectos técnicos

1. O proxecto técnico definirá de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que require o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación de aplicación das súas especificacións por técnico distinto ó autor do proxecto.

2. Os proxectos estructuraranse documentalmente en Memoria descritiva e xustificativa, Estudio de Seguridade e Saúde, Estudio Xeotécnico, Planos, Pregos de Prescricións Técnicas e Orzamentos, cos complementos que se esixan para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e instruccións técnicas de aplicación e nos Regulamentos do Estado e da Comunidade Autónoma Galega que estean vixentes no momento da súa redacción.

Art. 181. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización

1. Os Proxectos de Urbanización teñen por obxecto a definición técnica precisa para a realización das obras de acondicionamento urbanístico do solo, en execución do determinado polo Plan Xeral e Plans Especiais no solo urbano, polos Plans Parciais e de Sectorización no solo urbanizable, e polos Estudios de Detalle.

2. Non poderán modifica-las previsións do planeamento antecedente que desenvolvan –sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións esixidas pola execución material das obras- nin, en ningún suposto, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.

3. A efectos da súa definición en proxectos, as obras de urbanización desagréganse nos seguintes grupos:

a) Apertura e reforma de viario, aparcamento en superficie e espacios libres.

b) Pavimentación de viario.

c) Xardinería e acondicionamento de espacios libres.

d) Aparcamentos subterráneos.

e) Redes de distribución de auga, electricidade, gas e telecomunicacións.

f) Redes e evacuación de augas pluviais e residuais.

g) Iluminación pública.

4. Cando a importancia dos servicios proxectados e do tráfico rodado previsto demanden a execución de galerías visitables de servicios, incluiranse estas no proxecto de urbanización.

5. En xeral, tódalas redes de servicios discorrerán subterráneas e por espacio público. Cando as necesidades e características dos servicios ou da regulación viaria, así o requiran, os proxectos de urbanización e proxectos de obras ordinarias poderán establece-la disposición de elementos de infraestructuras, sinalización de tráfico e seguridade vial, adosados ás fachadas das edificacións.

6. Os proxectos de urbanización deberán resolve-lo enlace dos servicios urbanísticos do ámbito que comprendan cos xerais ós que se conecten, para tal efecto verificarán que estes teñen a suficiente dotación ou capacidade para absorbe-los aumentos polos que verían afectados coas obras proxectadas.

Art. 182. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización

1. Os proxectos de urbanización estarán constituídos polos documentos sinalados no art. 69 do R.P. co detalle e complementos que requira a completa definición executiva das obras comprendidas. En todo caso incluirán, ademais, os documentos seguintes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000 onde se fixen claramente os límites do Plan que se proxecta executar, a situación das obras, os límites dos espacios viais, os parques e xardíns de uso público, e os espacios abertos e libres de uso privado, as construccións, plantacións ou instalacións que por ser incompatibles co Plan teñan que derrubarse, cortarse ou trasladarse, as parcelas para equipamentos de servicios públicos ou de interese social e as previstas para a edificación privada.

b) Plan de obras detallado onde se fixe tanto o prazo final como os parciais das distintas fases, se as houbera.

2. Cada grupo de obra dos definidos constituirá un capítulo independente con toda a documentación específica correspondente, sen prexuízo da súa refundición unitaria na memoria principal, no plan de obras e no orzamento xeral.

3. Os proxectos estarán redactados de modo que permitan a persoas distintas dos autores a dirección e execución das obras, as cales formarán un conxunto rematado, de modo que o seu funcionamento sexa completo.

4. Cada proxecto deberá ir datado e firmado por facultativo competente, sobre o que recaerá a responsabilidade do proxecto e da súa adecuación ó planeamento antecedente.

5. En desenvolvemento das presentes Normas, o Concello poderá aprobar un Prego Xeral de Condicións Económico-Administrativas de Obras de Urbanización e Pregos Tipo de Condicións Técnicas para cada un dos distintos grupos ou clases das mesmas, tendentes a normaliza-los distintos elementos e homoxeneiza-la elección e deseño dos mesmos.

Art. 183. Aprobación dos proxectos

Os proxectos de urbanización tramitaranse e aprobaranse conforme ás normas establecidas no art. 110 LOUG. Os proxectos de obras ordinarias poderán segui-lo trámite previsto na Normativa do ente interesado.

Sección 2ª. Condicións da urbanización

A. CONDICIÓNS DA REDE VIARIA

Art. 184. Pavimentación

1. Para calcula-la pavimentación de calzadas nas rúas, tanto no que respecta ó grosor das capas de firme necesario como ó material a empregar na capa de rodadura, terase en conta o carácter e o tráfico das vías.

2. En travesías e vías de penetración recoméndase o cambio da textura do pavimento da calzada, respecto do existente nas estradas, aínda utilizando materiais análogos, con obxecto de facilitar unha mellor diferenciación entre o urbano e o interurbano.

3. Nas zonas de estacionamento aconséllase o emprego de pavimentos diferenciados. As xuntas que se prevexan nestes pavimentos dispoñeranse convenientemente para orienta-lo mellor aparcamento.

4. Cando existan desniveis na proximidade inmediata das vías, estes trataranse de forma que os taludes e terrapléns que sexan necesarios teñan unha pendente que impida o corremento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios, podendo non corresponderse a rasante da calzada coa das beirarrúas en contacto coa aliñación oficial.

5. Os materiais de pavimentación, elixiranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espacio: circulación, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.

6. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.

7. As tapas de arquetas, rexistros, etc. orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal forma que non resalten sobre o mesmo.

8. As diferencias de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.

9 Os pasos de carruaxes e de emerxencia nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas, nas que soamente se poñerán de manifesto pola diferencia de materiais e polo chafranado do bordo.

10. Nas beirarrúas, as reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche do calzado.

11. Como norma xeral procurarase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ó 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ó 8% será recomendable dispoñer un pavimento antiesvarante. Esta precaución será obrigatoria para pendentes superiores ó 8% nas primeiras e ó 10% nas segundas.

12. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando rigolas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.

13. No acondicionamento das marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

14. Na pavimentación dos carrís-bicicletas, cando estes acompañan a calzadas destinadas ó tránsito de vehículos, recoméndase o cambio de materiais e/ou textura do pavimento de calzada. A separación entre ámbalas dúas calzadas realizarase preferentemente coa introducción de elementos de protección vexetais sempre que a dimensión global o permita; en rúas e travesías urbanas aconséllase dispoñer unha banda de aparcamento formalizado entre ámbalas dúas calzadas. En canto á separación do carril-bicicleta coas beirarrúas ou viario peonil, realizarase preferentemente con cambios de material, desaconsellándose o emprego de bordos ou outros elementos de separación cando a dimensión do carril-bicicleta sexa inferior a 1,80 m.

15. A implantación de pistas de bicicletas nas estradas e vías municipais realizarase preferentemente acompañando o trazado das mesmas, mantendo unha banda de separación entre a calzada e a pista de bicicletas que permita alberga-los restantes elementos funcionais da estrada (beirarrúa, taludes, gabias) e eventualmente, a plantación de arboredo. Como norma xeral, procurarase que a pendente das pistas de bicicletas non supere o 5%, admitíndose en casos excepcionais pendentes en torno ó 7%.

16. O acondicionamento dos camiños municipais de carácter rural realizarase preferentemente con pavimentos brandos de carácter granular ou pavimentos pétreos asentados sobre area, evitándose no posible o emprego de regas e pavimentos asfálticos. No acondicionamento das súas marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

17. No deseño e disposición dos elementos de pavimentación (incluídas tapas de arquetas, rexistros e reixas) estarase ó disposto na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia e no seu Anexo, así como ó Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 185. Arboredo e xardinería

1. As beirarrúas acompañaranse preferentemente de aliñacións de árbores.

2. Os sistemas de rega por circulación superficial non ofrecerán solucións de continuidade co pavimento. Se os alcorques e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións. Igualmente acondicionaranse de tal xeito que non medre a vexetación, ben mediante a implantación de reixas ou recheo de áreas ou similares.

3. Os espacios verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espacios residuais sen algún tratamento.

4. As bandas de protección de estradas e infraestructuras básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestructura.

5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestructura.

6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de metro e medio (1,5 m).

Art. 186. Mobiliario urbano

1. Os quioscos, casetas, postos e terrazas, nas beirarrúas, non poderán obstaculiza-lo paso das persoas, interferir perspectivas de interese, a visibilidade do viario ou da sinalización. Manterán un ancho libre de beirarrúa superior a cento cincuenta (150) centímetros.

2. Tódolos bancos, que se fixen no chan, constituiranse con materiais duradeiros que non precisen conservación.

3. Cando se constrúan estanques ou láminas de auga, estes deberán ser accesibles ás persoas.

4. O mobiliario urbano, nas súas características e disposición, estará ó establecido no Anexo da Lei 8/1997 e o Decreto 35/2000 que desenvolve a Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

Art. 187. Sinalización

1. Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, preferentemente adosados sobre a fachada dos edificios ou sobre o muro de cerramento, inmediatas ás placas de denominación.

2. Os sinais verticais particulares de tráfico situaranse, de preferencia, adosados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitarase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.

3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ó previsto na Sección 3ª do Capítulo 1 da Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

B. CONDICIÓNS DE ABASTECEMENTO DE AUGA

Art. 188. Abastecemento de auga potable

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de trescentos (300) litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obterase multiplicando o consumo diario medio por dous (2). Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes.

2. Para usos industriais, a rede dimensionarase, como mínimo para un consumo medio de 0,5 litros por segundo e hectárea bruta. O consumo máximo para o cálculo obterase multiplicando o consumo medio diario por dous con tres (2,3).

3. En todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servicio.

4. A rede que se proxecte deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento. Calquera solución que non respecte este criterio só será admisible previa unha xustificación detallada en termos económicos e funcionais.

5. O diámetro mínimos dos tubos na rede será excepto nos ramais terminais, de 100 mm de modo que sobre ela poidan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm. De preferencia utilizarase polietileno de alta densidade ou a fundición dúctil como materiais dos conductos.

6. Tódolos proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. Cando a adopción dos diámetros mínimos anteriores sexan superiores ós que resultarían esixibles polos cálculos, bastará cunha comprobación do funcionamento hidráulico nas hipóteses máis desfavorables. Cando se desenvolvan áreas ou sectores de nova creación esixirase un cálculo pormenorizado.

7. A velocidade da auga nos tubos principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada en contra, entre 0,5 e 1,8 m/s.

8. Os entubados deberán situarse a un nivel superior ó dos sumidoiros circundantes.

9. Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garanti-la estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).

10. Tódalas acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

Art. 189. Rede de rega

1. Estableceranse en tódalas zonas de parque, xardíns e demais espacios públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de vinte (20) metros cúbicos por hectárea. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificarase conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espacio sen cubrir.

2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servicios técnicos municipais. Os hidrantes situaranse nas condicións e ás distancias sinaladas pola normativa vixente (NBE-CPI-96), así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.

3. Igual que na rede de abastecemento, os materiais cumprirán o apartado 9 do artigo anterior.

4. En tódolos casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado de que deriva.

C. CONDICIÓNS DO SANEAMENTO

Art. 190. Rede de saneamento

1. O saneamento realizarase normalmente polo sistema separativo, ben puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuvia, de maneira que o resto destas vertan previo tratamento axeitado, directamente nos arroios naturais, que deberán ter asegurada a súa continuidade ata unha canle pública.

2. As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de trinta (30) centímetros de diámetro e as velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cando os conductos sexan de formigón centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de plástico ou equivalentes pola dureza do seu revestimento, nos casos en que esto sexa preciso. En seccións visitables poderán acadarse velocidades de cinco (5) metros por segundo.

3. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do un por cento (1%), e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, en cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para os sumidoiros de trinta (30) centímetros e dun (1) metro cúbico como mínimo para as restantes.

4. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente reductor, que non poderá ser inferior ó 85%. Para os caudais de augas de chuvia calcularanse, a partir de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias; con probabilidade de repetición cada dous anos se as pendentes do terreo son apreciables, e con probabilidade de repetición cada cinco anos se as pendentes de terreo son moi pequenas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas. Para concas vertentes maiores a probabilidade de repetición fixarase en función do risco que as inundacións poidan provocar, non sendo, en ningún caso, inferior a 10 anos.

5. Non se considera preciso realizar ningún cálculo para estima-lo atraso na acumulación de caudais en concas vertentes inferiores a vinte (20) hectáreas. En concas superiores será obrigado facelo.

6. Os aliviadoiros de crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de chuvia e unha parte de augas negras), situándose tan próximos ás canles naturais como sexa posible. Dispoñerán de pozo de limpeza.

7. As conduccións serán soterradas, seguindo o trazado da rede viaria ou espacios libres públicos. Salvo imposibilidade técnica, o recubrimento mínimo do entubado medido desde a súa xeratriz superior, será de 1,25 m para os conductos de recollida de augas pluviais, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e de 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás conduccións de abastecemento circundante, e nunca a menos de 0,30 m de distancia.

8. As obras especiais de aliviadoiros ou sifóns dispoñerán de pozos de limpeza á entrada e á saída.

9. Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en tódolos cambios de aliñación e rasante e nas cabeceiras. Esta distancia poderá ampliarse a 100 m en conduccións visitables.

10. Cando as augas de chuvia se evacúen pola rede de augas residuais, dispoñeranse sumidoiros cada 40 m ou, polo menos, en tódolos cruces de rúas.

11. Poderán utilizarse calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para entubados de saneamento de poboacións (MOPU/86), coas condicións sinaladas nel.

12. As xuntas deberán ser estancas. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións ríxidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.

13. Tódalas redes de sumidoiros que se proxecten en solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, acometerán á rede municipal. Esta conexión resolverase nun pozo de rexistro.

14. Así mesmo a conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

Art. 191. Condicións dos vertidos

1. En xeral, tódalas vivendas, conxuntos de vivendas e as instalacións industriais incorporarán os seus vertidos á rede municipal, cumprindo as condicións indicadas nestas Normas

ou aquelas que en desenvolvemento delas estableza o Concello.

2. Cando por imposibilidade topográfica ou por razón urbanística non sexa posible ou aconsellable a incorporación dos vertidos á rede municipal, o planeamento que regule a nova implantación deberá garanti-la viabilidade da planta de tratamento de vertidos requirida e, moi especialmente, do seu mantemento.

3. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ó vertido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.

4. Non se permitirá ningún vertido directo a canles públicas.

D. CONDICIÓNS DO SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA

Art. 192. Redes de distribución

1. Tanto en baixa coma en alta tensión as redes de distribución serán soterradas, salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.

2. As redes de distribución terán as seguintes características:

Baixa Tensión: 380/220 V.

Alta Tensión: Máximo 30 KV, dentro das normalizadas pola Administración competente.

Calquera subministro a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudio técnico-económico da Compañía subministradora xustificando o uso da dita tensión.

3. A rede de servicio de iluminación pública será independente da rede xeral.

4. O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase de acordo cos graos de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ó que se destina.

5. Cando a carga total correspondente a un edificio sexa superior a 50 KVA, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instala-lo centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.

6. Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade privada, comunitaria ou pública, preferentemente subterráneos, salvo aqueles que se realicen en locais.

7. Procurarase a integración dos centros de transformación na edificación, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolvan o seu acceso desde a vía pública, e a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.

8. Excepcionalmente, en solo urbano, poderá admitirse polo Concello a disposición soterrada dalgún centro de transformación, baixo zonas públicas.

9. Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando unha distancia libre maior de 1 m a calquera conducción ríxida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.). esta distancia poderá reducirse se se conta con autorización expresa do Concello e da entidade titular da conducción afectada.

10. Tódalas instalacións satisfarán o determinado nos regulamentos electrotécnicos e normas vixentes, así como a normativa da compañía subministradora sempre que non se opoñan ó establecido nestas Normas.

11. As subestacións de transformación distarán máis de cinco (5) metros dos muros e cimentos dos edificios colindantes.

Art. 193. Iluminación pública

1. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:

Paseo e área peonil: 5 lux.

Rúa: 8 lux.

Beirarrúa, pasaxe e calella: 5 lux.

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

2. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a catro con cinco (4,5) salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.

3. En intersección de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros vintecinco (25) metros da rúa de menor nivel, medidos desde a intersección das beirarrúas.

Nos cruces de rúas, os puntos de luz deberán dispoñerse despois do cruce no sentido de marcha dos vehículos. Nas curvas pronunciadas deberán dispoñerse a menor distancia da normal e na parte exterior da curva.

4. Na redacción dos proxecto de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustifica-la instalación de iluminación adoptada e xustificarase a súa economía de funcionamento e conservación.

5. As tapas de conexión e mecanismos dos soportes atoparanse fóra do alcance dos nenos e terán un mecanismo de peche controlable. Os puntos de luz estarán protexidos por materiais irrompibles e os postes serán de materiais inoxidables.

6. A iluminación ambiental de áreas con arboredo realizarase de xeito que sexa compatible con este. En consecuencia os puntos de luz non poderán ter unha altura superior a catro con cinco (4,5) metros.

7. Nas aliñacións os puntos de luz alternarán coas árbores, ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios. En todo caso a disposición dos puntos de luz será compatible co arboredo das beirarrúas e prazas públicas.

E. CONDICIÓNS DAS REDES DE TELECOMUNICACIÓNS

Art. 194. Rede de Telecomunicación

1. En zonas urbanas as redes do servicio de telecomunicacións deberán ser subterráneas, así como os distintos tipos de arquetas, e tenderán a concentrar nunha única canalización ós diferentes operadores do servicio. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.

2. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios da compañías concesionarias e de acordo co disposto no Real Decreto 401/2003 de 4 abril que regula este tipo de infraestructuras.

3. A regulación pormenorizada das instalacións de telefonía móbil será obxecto dunha ordenanza municipal específica, que en todo caso respectará os espacios naturais delimitados ou declarados.

F. CONDICIÓNS DAS REDES DE SUBMINISTRO DE GAS

Art. 195. Rede de gas

1. O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse de acordo co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974 e O.M. 26.10.1983) e das súas Instrucción Complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

2. As conduccións serán soterradas, así como as instalacións complementarias.

Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan dana-la conducción. A súa profundidade será como mínimo de 0,60 m medidos desde a rasante do terreo.

3. As unións serán estancas e manterán o nivel de calidade do resto da canalización, cumprindo, en todo caso, as especificacións das Normas UNE que correspondan ó material utilizado.

4. A separación da conducción con outras instalacións será como mínimo de 0,20 m en cruces e 0,40 m en paralelo para a Media Presión A e de 0,10 m en cruces e 0,20 m en paralelo para a Media Presión B e Baixa Presión.

G. CONDICIÓNS DO AXARDINAMENTO

Art. 196. Proxectos de Xardinería

1. O proxecto de xardinería xustificará o sistema de rega elixido, a rede de iluminación pública que incorpore, e os elementos do mobiliario urbano, incluíndo un estudio dos custos de mantemento e conservación.

2. O proxecto de xardín cumprirá as seguintes condicións:

a) Pendente máxima dos paseos recomendable do dez por cento (10%).

b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servicio, cun factor de uniformidade maior ou igual de cero con vinte (0,20). A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.

c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de cen (100) mm, na proporción dun por cada catro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.

3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servicios hixiénicos se o tamaño do parque é superior a vintecinco (25) hectáreas.

4. Os alcorques terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo, e en todo caso non inferior ós oitenta (80) centímetros de diámetro.

5. O solo dos paseos, camiños e sendeiros resolverase preferentemente con terra areada batida en seccións transversais bombeadas cunha pendente máxima do dous por cento (2%). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.

6. Nos parques urbanos preservarase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.

7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de vintedous a vintecatro (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde o arranque das raíces; as árbores de porte mediano terán de vinte a vintedous (20-22) centímetros e os de porte pequeno terán de dezaoito a vinte (18-20) centímetros.

8. Tódolos plantóns deberán conserva-la guía principal e te-lo tronco recto.

9. As árbores de aliñacións plantaranse con titores, protección mecánicas, protección contra cans e ventos para asegura-lo seu enraizamento e protexe-lo seu crecemento nos primeiros anos.

10. A plantación dos parques efectuarase na primeira etapa de urbanización do sector.

11. No seu deseño e execución estarase ás prescricións da Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento.

Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas

A. SISTEMA VIARIO

Art. 197. Condicións de deseño viario

As estradas de nova construcción e as obras de acondicionamento, ensanche ou modificación das existentes deseñaranse nas condicións que se estableceran polos organismos competentes das Administracións titulares das vías e por cantas sexan de aplicación das contidas nestas Normas.

Art. 198. Pavimentación das vías públicas

1. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que discorrerá sobre el, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e de integración ambiental.

2. A separación entre as áreas dominadas polo peón e os vehículos manifestarase de xeito que queden claramente definidos os seus perímetros sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferencia de nivel. A tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría, circulación de persoas ou vehículos, lugares de estancia de persoas, estacionamento de vehículos, rúas compartidas, cruces de peóns, pasos de carruaxes, carril bici, etc.

Art. 199. Rúas compartidas

1. Son rúas compartidas aquelas que poden ser utilizadas indistintamente por peóns e vehículos; teñen, por tanto, un carácter local e, especificamente, son propias das áreas residenciais.

2. Ningunha rúa compartida poderá ter unha intensidade de tráfico incompatible co carácter estancial da zona.

3. Evitarase a impresión de separación ríxida entre calzada e beirarrúa. Por conseguinte, non existirán diferencias físicas notables entre os distintos elementos da sección transversal da rúa. As bandas que, visualmente, dean a impresión de separa-lo espacio peonil do vehicular deben interromperse cada vintecinco (25) metros, de maneira perceptible para o usuario, mediante elementos singulares tales como bolardos, árbores, etc., que non prexudicarán a visión dos peóns.

4. As entradas e saídas das rúas compartidas deben recoñecerse como tales pola súa propia ordenación e, na medida en que sexan utilizables por vehículos, trataranse de forma análoga ós accesos de garaxes e aparcamentos. Os accesos ás rúas de coexistencia indicaranse mediante sinalización preferentemente horizontal.

5. Dispoñeranse ordenacións e dispositivos específicos nas distintas partes da zona de coexistencia destinadas á circulación vehicular, de xeito que os vehículos circulen "ó paso". A distancia que separe estes elementos de ordenación non debe supera-los cincuenta (50) metros. Estas ordenacións poden ser ondulacións do pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

6. De despoñerse espacios especialmente deseñados como áreas de xogo, diferenciaranse con claridade dos destinados á circulación. É recomendable que estas áreas de xogo estean fisicamente separadas dos espacios utilizables por vehículos.

Art. 200. Execución do viario

As calzadas e beirarrúas realizaranse preferentemente en dúas etapas:

- A primeira servirá para o período de construcción da urbanización, debendo estar constituído o pavimento por unha subbase e a base definitiva cunha capa intermedia.

- Na segunda etapa construirase a capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre o pavimento da etapa primeira, sempre que non se aprecien deterioros de importancia que obriguen á súa reconstrucción.

Art. 201. Estacionamentos na vía pública

1. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito por estas, cumprindo, salvo xustificación técnica, as condicións dimensionais mínimas que se sinalan a continuación:

Unidireccional (a un ou a ambos lados):

- Aparcamento en liña, dous con vintecinco (2,25) metros.

- Aparcamento en batería, cinco (5) metros.

- Aparcamento en espiña, catro (4) metros.

Bidireccional (con calzadas separadas):

- Aparcamento en liña, dous con cincuenta (2,50) metros.

- Aparcamento en batería, seis (6) metros.

- Aparcamento en espiña, cinco (5) metros.

2. Cada tres (3) prazas de aparcamento recoméndase a plantación dunha árbore que, ademais de aportar sombra, discipline a posición dos vehículos.

3. Estableceranse as reservas de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida das dimensións e na proporción previstas na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

Art. 202. Franxas de reserva

Nas franxas de reserva para previsión dos axustes de deseño nas novas vías, non poderá executarse ningunha obra que puidera dar orixe ó aumento do valor da súa posible expropiación. Unha vez rematado o trazado definitivo, utilizarase o solo da franxa de reserva para o destino que o instrumento de desenvolvemento sinalase.

Art. 203. Aparcamentos públicos. Definición e regulación

1. Aparcamentos públicos son os espacios en contacto coa rede viaria especificamente destinados ó servicio do público para o estacionamento temporal de vehículos. Poden desenvolverse tanto en edificios exclusivos, como en superficie ou subterráneos. O Plan Xeral contempla a súa implantación no subsolo dos espacios de dominio público, sexa viario ou espacios libres, nas condicións que se indican a seguir.

2. Soamente poderán dispoñerse aparcamentos públicos por iniciativa municipal, sen prexuízo do sistema de xestión do servicio que se adopte.

3. A decisión municipal estará fundamentada por un estudio do impacto sobre as condicións ambientais e circulatorias, que considerará tamén: a existencia real do déficit a paliar; a incidencia no uso da superficie baixo a que se constrúa, se é baixo rasante, xa sexa viario ou espacio público; a posibilidade de outorgar simultaneamente a tal superficie o destino urbano que o Plan fixe en caso de que non o tivese alcanzado; e as garantías de reparación das posibles perdas que a actuación puidera causar.

Art. 204. Accesos ós aparcamentos públicos

1. Deseñaranse os accesos de forma que non afecten negativamente a puntos de especial concentración de tráfico rodado ou peonil, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Os accesos poderán ser unidireccionais de carácter alternativo para os aparcamentos inferiores a dous mil (2.000) metros cadrados. Os comprendidos entre dous mil (2.000) e seis mil (6.000) metros cadrados deberán contar polo menos cun acceso bidireccional ou dous direccionais diferenciados. Por riba de (6.000) metros cadrados o aparcamento deberá contar polo menos con dous (2) accesos bidireccionais a dúas (2) rúas diferentes, cada un deles poderá ser substituído por dous (2) accesos unidireccionais.

3. As ramplas de acceso e as de comunicación entre plantas de carácter bidireccional terán obrigatoriamente mediana de separación.

4. Os accesos para peóns deberán ser exclusivos e diferenciados dos de vehículos, salvo nos aparcamentos dunha superficie que non supere os cincocentos (500) metros cadrados. A comunicación entre plantas, se a houbese, deberán facerse mediante escaleiras de anchura mínima de cento trinta (130) centímetros e mediante ascensores se o aparcamento ten máis de dúas plantas ou o desnivel para acada-la vía pública é maior de sete (7) metros, debendo dispoñerse polo menos dous (2) ascensores por cada mil (1.000) metros cadrados de superficie en planta e outro máis por cada mil (1.000) metros cadrados en que dita superficie exceda de dous mil (2.000).

5. Se teñen varias plantas, en cada unha delas deberá haber un número de accesos para peóns tal, que a distancia de calquera punto da planta a un deles non sexa superior a corenta (40) metros; para plantas superiores a dous mil (2.000) metros cadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peóns.

6. As rúas de circulación e distribución dos vehículos terán unha anchura mínima de tres (3) metros.

7. As ramplas non terán unha pendente superior ó dezaseis por cento (16%) en treitos rectos, nin ó doce por cento (12%) en treitos curvos, medida no eixe do carril interior en caso de ser este curvo e bidireccional. O radio de xiro non poderá ser inferior a seis (6) metros. A sección das ramplas será como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; a de acceso desde o exterior, se é bidireccional e curva terá sección mínima de seiscentos setenta e cinco (675) centímetros.

Art. 205. Condicións dos aparcamentos públicos

1. As dimensións mínimas das prazas de aparcamento serán de 2,50 por 5,00 metros, sen que a superficie mínima por praza, incluíndo a parte proporcional de accesos, sexa nunca inferior a 20 metros cadrados.

2. A altura libre de piso non será inferior a douscentos trinta (230) centímetros en calquera punto ocupable ou de paso dos vehículos. Ademais contarán obrigatoriamente con aseos públicos.

3. Se se dispuxeran aparcamentos públicos en locais pechados, deberán cumpri-las condicións de seguridade contra incendios prescritas polo CTE-DB-SI para este tipo de usos. Cando a súa superficie supere os 600 m² contará con alumeado de sinalización.

4. Se o aparcamento se dispón sobre rasante, as súas condicións de posición, ocupación, volume, forma e edificabilidade serán as da zona en que se edifique.

5. Se o aparcamento se dispón baixo os espacios públicos, aterase ás condicións que, en cada caso, dispoña o Concello.

6. Os aparcamentos en superficie acondicionaranse con vexetación de modo que quede dificultada a visión dos vehículos e se integren da mellor maneira no ambiente en que se atopen.

7. Estarase ó previsto na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento para os efectos da reserva, dimensión e disposición de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida.

B. SISTEMA DE PARQUES E XARDÍNS

Art. 206. Aplicación

1. As condicións que se sinalan para os parques, xardíns e outros espacios libres e zonas verdes serán de aplicación ós terreos que o planeamento destine a tales fins.

2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo expresamente previsto o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

Art. 207. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns

Os compoñentes básicos dos parques e xardíns son os seguintes:

a) Xogos infantís: formados por elementos de mobiliario e áreas de area.

b) Xogos de preadolescentes: formados por mobiliario, áreas de xogos non estandarizados, áreas de area e láminas de auga.

c) Xogos libres: campos de xogos ó aire libre tales coma petanca, bolos, etc.

d) Áreas de deporte non regrado, para o exercicio informal de deportes, sen requirimentos dimensionais regulamentados.

e) Áreas de plantación e axardinamento.

f) Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e lecer.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arboredo e axardinamento para a protección de ruídos e a retención de partículas contaminantes.

Art. 208. Áreas axardinadas

1. Segundo a súa superficie deseñaranse cos seguintes elementos:

a) Superficie non maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados: contará con mobiliario urbano para repouso, e árbores en alcorque.

b) Superficie maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados, sen supera-los cincocentos (500) metros cadrados: contará con superficies axardinadas illadas e arboredo de defensa, ademais das da dimensión anterior.

c) Superficie maior de cincocentos (500) metros cadrados, sen supera-los mil cincocentos (1.500): incorporará ós elementos da dimensión anterior os xogos infantís.

d) Superficie maior de mil cincocentos (1.500) metros cadrados sen supera-los tres mil cincocentos (3.500): incorporará, ós elementos da dimensión anterior, os xogos de preadolescentes.

e) Superficie maior de tres mil cincocentos (3.500) metros cadrados sen supera-los sete mil (7.000): duplicará, sobre os elementos da dimensión anterior, os xogos infantís e os de preadolescentes, e incorporará unha área de xogos libres.

f) Superficie maior de sete mil (7.000) metros cadrados: incorporará ós elementos da dimensión anterior, unha área de deporte non regrado.

2. Sempre que a súa disposición sexa posible instalaranse puntos de auga ornamentais, láminas de auga, áreas para xogos e ocio pasivo, superficie pavimentada para xogos de rodas, e plano de area drenada.

Art. 209. Xardíns

1. Os xardíns deseñaranse dando prioridade ós elementos ornamentais e ás áreas adecuadas para a estancia das persoas.

2. Dispoñerán de xogos infantís e de preadolescentes, planos de area e auga ornamental; o seu arboredo deberá manifesta-los seus eixes e perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. Non se dispoñerá espacio para deporte, nin sequera non regulado; e non se autoriza ningunha edificación.

Art. 210. Parques urbanos

1. Os parques urbanos, manterán unha primacía da zona vexetal extensiva sobre a acondicionada mediante urbanización.

2. Poderán formarse pola combinación de calquera dos compoñentes e elementos de axardinamento, sen perde-lo carácter de zonas de ocio, repouso e mellora da salubridade e calidade ambiental.

3. Poderá dispoñerse edificación só para usos de ocio e cultura cunha ocupación máxima do dez por cento (10%) da súa superficie e sen pasa-la altura media da árbore de "porte-tipo" das especies próximas.

4. Os parques de superficie inferior a tres (3) hectáreas contarán cos seguintes elementos: xogos infantís, xogos de preadolescentes, canles e fontes ornamentais. Deberán dispoñe-lo seu arboredo, preferentemente en ringleiras. Neles non se poderá edificar.

5. Os parques de superficie superior a tres (3) hectáreas contarán cos seguintes elementos: xogos infantís, xogos de preadolescentes, xogos libres e áreas de deporte non regrado, canles e fontes ornamentais. Deberán dispoñe-lo seu arboredo, preferentemente, en ringleiras.

Art. 211. Condicións dos parques naturais e forestais

1. Os parques naturais e forestais preverán a utilización para fins recreativos de carácter campestre e práctica deportiva non regulada.

2. Non poderán edificarse para ningunha actividade que non estea vinculada á recreativa ou para dar acollida a actividades culturais, de investigación ou de instrucción á poboación, ou ás concesións especiais que o Concello acorde para o apoio do recreo da poboación (quioscos de abastecemento de alimentos e similares).

3. Acondicionaranse mantendo as características de natureza fundamentalmente forestal, máis axeitadas ó contorno natural.

Art. 212. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns

Desde os espacios libres poderase realiza-lo acceso ós edificios, sempre que para iso conten cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de tres (3) metros que facilite o acceso de persoas e de vehículos de servicio, e o portal máis afastado non estea a máis de corenta (40) metros da calzada.

C. SISTEMAS INFRAESTRUCTURAIS

Art. 213. Definición

Son instalacións infraestructurais as que proporcionan o abastecemento de auga e enerxía, así como as de saneamento e telecomunicacións.

Art. 214. Aplicación

1. As condicións que se sinalan para as instalacións infraestructurais son de aplicación ós terreos que o planeamento destine a esta finalidade.

2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo previsto expresamente o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

Art. 215. Desenvolvemento

1. Cando as determinacións contidas no Plan Xeral referentes á instalación das infraestructuras non sinalasen suficientemente as condicións baixo as que se teñen que produci-las obras de establecemento, variación ou ampliación das mesmas, será preciso redactar un Plan Especial que estableza con suficiente claridade os extremos necesarios para executa-las obras.

2. Tanto o planeamento que desenvolva o Plan Xeral como calquera proxecto que se redacte para o seu desenvolvemento e que afecte ás instalacións de infraestructura, deberán ser elaborados coa máxima coordinación entre a entidade redactora e as entidades xestoras ou compañías concesionarias, de se-lo caso. A colaboración deberá instrumentarse desde as primeiras fases de elaboración e producirase de forma integral e ó longo de todo o proceso. Entre a súa documentación deberá figura-la correspondente ós acordos necesarios para a realización coordinada entre as entidades implicadas.

3. O Concello establecerá, para cada clase de infraestructura, as disposicións específicas que complementen as que se sinalan aquí.

Art. 216. Execución.

1. Cando para a execución das infraestructuras non se precisara a expropiación do dominio, poderase establecer sobre os terreos afectados a servidume necesaria das previstas no dereito privado ou administrativo, nas condicións previstas pola Lei. A estes efectos, as determinacións do Plan Xeral sobre instalacións de infraestructura, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.

Art. 217. Condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica

1. Abarcan estas condicións as relativas ás instalacións do transporte, que comprenden os tendidos de liñas, as súas estructuras de soporte, e aquelas onde se leva a cabo o cambio de tensión da enerxía transportada.

2. Toda instalación de nova planta, tanto de transporte en alta tensión como de transformación, deberá implantarse nos lugares que se sinalen polo planeamento, dando orixe as súas correspondentes servidumes. Se se producira algún dos supostos da Lei consecuencia de imprevisións no planeamento, deberá demostrarse que a actuación necesaria non ten cabida nas reservas que o Plan ten contempladas, así como que con ela non se danan as condicións que o Plan se pretendera manter ou mellorar.

3. No solo urbanizable en atención á súa aptitude para a urbanización non se poderán implantar novas instalacións aéreas de alta ou media tensión.

4. Os Proxectos de Urbanización que traten das obras para o abastecemento de enerxía eléctrica contemplarán as modificacións da rede necesarias para que as condicións da área sexan as correspondentes ó solo urbano. A execución das obras acompañarase no tempo coas do resto da urbanización dentro dunha coordinación lóxica que racionalice os procesos de execución de tódalas obras programadas.

5. No solo urbano, salvo que se xustificase cabalmente a súa improcedencia, tódalas instalacións de abastecemento de enerxía serán soterradas. Excepcionalmente, nas áreas de uso industrial ou naquelas de moi baixa densidade de poboación, poderá autorizarse, trala súa xustificación pormenorizada, o mantemento dos tendidos aéreos, debendo, en todo caso, discorrer estes polos corredores eléctricos sinalados polo Plan ou polos trazados que se sinalasen polo Concello.

6. Cando por necesidades do servicio sexa necesario dispoñer subestacións no centro de gravidade das cargas, dispoñeranse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxeran en terreos destinados a tal fin ou cumpriran debidamente as instruccións de seguridade.

7. As estacións de transformación dispoñeranse baixo cuberto en edificios adecuados tal e como se sinalou no parágrafo anterior, salvo en solos industriais onde se reserve localización expresa coa especial condición de poder ser instaladas á intemperie.

8. En casos excepcionais poderá autorizarse o mantemento de liñas de distribución aéreas en baixa tensión, debendo xustificarse adecuadamente a súa escasa incidencia, tanto en aspectos de seguridade como ambientais.

9. Os terreos dominados polas liñas eléctricas aéreas non deben de recibir unha afección exclusiva. É desexable que estes terreos teñan como destino asignacións de interese xeral, tales como outras infraestructuras lineais compatibles, espacios verdes, límites de urbanización, etc. ou ben a súa utilización para fins agrícolas.

10. Se non se exclúe a construcción de edificios, esta debe de ser compatible co abastecemento posterior das liñas, tendo en conta o disposto no Regulamento Técnico de Liñas Aéreas de Alta Tensión (D. 3.151/1968 de 28 de novembro).

11. Defínese a figura de corredor eléctrico que comprende as bandas de utilización eléctrica para liñas de alta e media tensión aérea, tanto de alimentación coma de distribución.

12. Os corredores eléctricos de alimentación corresponden ás liñas de alta tensión que converxen nas subestacións principais. Os corredores eléctricos de distribución corresponden ás liñas de media tensión aérea. Uns e outros determinaranse conxuntamente polo Concello e a compañía eléctrica, mediante o Estudio de Creación de Corredores Eléctricos.

13. Fóra deles, calquera nova implantación de liñas aéreas eléctricas precisará Estudios de Impacto Ambiental e aprobación municipal.

14. Nas liñas aéreas existentes que non discorran polos corredores eléctricos adoptados, posibilítase o seu mantemento, pero non a súa ampliación ou incremento de tensión.

En ámbitos urbanos e de núcleos rurais procurarase o soterramento, ou desvío cara ós corredores definidos polo Plan ou á desaparición das ditas liñas aéreas.

CAPÍTULO IX. Situacións fóra de ordenación

Art. 218. Definición e aplicación

1. Para os efectos do artigo 103 LOUG considéranse desconformes co planeamento os edificios, construccións e instalacións que se atopen nas situacións seguintes:

a) Os que ocupen solo cualificado como viario ou espacios libres públicos, tanto de sistema xeral como local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou parte, coa nova ordenación.

b) Os que se atopen situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduza a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados á mesma polos Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais correspondentes.

c) Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes Normas, cos das dotacións de sistemas xerais e locais asignados ó lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou polos seus instrumentos de desenvolvemento.

d) Os que alberguen ou constitúan usos con efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes Normas, polas Ordenanzas Municipais específicas ou polas disposicións legais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.

Igualmente, para os efectos do artigo 103 da LOUG considéranse parcialmente incompatibles os edificios e instalacións que resulten desconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral.

2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación ós inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento que establezan medidas especiais de protección.

Art. 219. Obras en edificacións fóra de ordenación

1. Para os efectos da aplicación dos artigos 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

2. A efectos da aplicación do art. 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estructura, a muros, piares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

Art. 220. Efectos da cualificación como fóra de ordenación

A cualificación como fóra de ordenación é causa de denegación de licencias de obras, salvo as seguintes:

a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.

b) As que vaian directamente dirixidas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.

c) As parciais de consolidación ou reparación, cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmoble ou a erradicación do uso no prazo de quince anos desde a data en que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos previstos no art. 218.d).

d) Nas construccións só parcialmente incompatibles poderán realizarse obras de consolidación, mellora, ampliación ou reforma, sempre que estas obras se acompañen da eliminación das partes ou elementos fóra de ordenación. En caso contrario estarase ó exposto no apartado a) e c) deste artigo.

O Concello comunicaralle ó rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licencias en edificacións fóra de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO

Os ámbitos clasificados como solo urbanizable programado polo Plan Xeral que agora se revisa, que conten con Plans Parciais aprobados definitivamente, coa clasificación de solo urbanizable delimitado, seguirán desenvolvéndose segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ós documentos respectivos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de clasificación, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación –entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral- non altera aquelas determinacións salvo nos casos explicitamente relacionadas nesta disposición.

SECTOR	DATA APROBACIÓN DEFINITIVA
SUP-1 ROMERO DONALLO	25.04.02
SUP-2 CORNES	27.04.97
SUP-3 PONTE PEDRIÑA I	22.07.97
SUP-5 CHOUPANA	27.06.97
SUP-6 SANTA MARTA	29.03.01
SUP-7 PONTE PEDRIÑA II	30.06.03

Condicións especiais e/ou modificacións que introduce a presente revisión do Plan Xeral para os ámbitos mencionados.

. SUP-1. Romero Donallo.

Nas confluencias das avenidas Vilagarcía e Ferrol coa rúa Romero Donallo, estarase á disposición volumétrica do Estudio de Detalle aprobado definitivamente o 26.9.02.

Estarase ós axustes viarios de conexión entre a rúa Romero Donallo e o vial de Conxo ó sur do ámbito.

. SUP-3 Ponte Pedriña I

Recóllese o cambio de uso dotacional de docente preescolar, infantil e primario a asistencial residencia da terceira idade, aprobado polo Pleno en data 29.01.04.

. SUP-5. Choupana

Respectaranse as modificacións volumétricas establecidas nos Estudios de Detalle 1 e 2 aprobados definitivamente o 4.06.99 e o 25.05.00, respectivamente.

Amplíase o ámbito da dotación EU-7 segundo se indica en planos de ordenación do Plan Xeral.

. SUP-7. Ponte Pedriña II

Prolongación e execución do vial Ponte Pedriña-Cruceiro de Sar-Deportivo de Sar, no interior do ámbito, reaxustándose as dotacións deportiva, sanitaria e zona verde que corta a vía. Producirase a adaptación do Plan Parcial para incorpora-las modificacións sinaladas.

Aprobación definitiva da Modificación Puntual de data 30.12.04

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLAN PARCIAL DE FONTIÑAS

O Plan Parcial de Fontiñas continuará desenvolvéndose segundo as determinacións establecidas no documento de Modificación e Adaptación do Plan Parcial de Fontiñas aprobado definitivamente o 25.6.99, polo que o Plan Xeral se remite a ese documento. Ademais recóllense os cambios de uso das parcelas dotacionais DXB-17 e SC-16 dos polígonos 3 e 1 a Docente-Conservatorio e Reserva de equipamento ó DXB-17 e Institucional-administrativo (Xustiza) ó SC-16 respectivamente, aprobados polos plenos en datas 25.4.02 e 30.10.03, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de

ordenación entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións.

Para os efectos da clasificación de solo teñen a clasificación de solo urbano consolidado os polígonos 1, 2, 3 e 5 e de solo urbanizable os polígonos 4 e 6-7.

En atención á singularidade do equipamento surpímese da ordenanza de equipamento comunitario relixioso a determinación de ocupación máxima.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA. SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO

Os ámbitos clasificados como solo urbanizable non programado polo Plan Xeral que agora se revisa, que contan con Plan Parcial ou Plan de Sectorización, aprobado ou en tramitación, coa clasificación de solo urbanizable delimitado, seguirán desenvolvéndose segundo as súas determinacións, polo que o presente Plan Xeral se remite ós documentos respectivos para cada ámbito, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos planos de ordenación –entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non alteran aquelas determinacións- salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

SECTOR	DOCUMENTO	DATA APROBACIÓN
SUNP-1. MEIXONFRÍO	PLAN PARCIAL	AD. 30.06.03
SUNP-2. SALGUEIRIÑOS	PLAN PARCIAL	AD. 03.07.98
SUNP-3. AS CANCELAS-MALLOU	PLAN PARCIAL	AD. 03.07.98
SUNP-4. CANCELAS	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 31.03.05
SUNP-5. A MUÍÑA	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 19.05.06
SUNP-6. SAN LÁZARO	PLAN PARCIAL	AD. 26.09.97
SUNP-7. O AVÍO	PLAN PARCIAL	AD. 03.07.98
SUNP-8. SARELA	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 09.02.04
SUNP-9. BELVÍS	PLAN PARCIAL	AD. 03.07.98
SUNP-10. RÚA DAS ARREPENTIDAS	PLAN PARCIAL	AD. 28.12.00
SUNP-11. CASTIÑEIRIÑO	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 26.01.06
SUNP-12. LAMAS DE ABADE	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 26.01.06
SUNP-13. A ESTRADA	PLAN PARCIAL	AD. 03.07.98
SUNP-14. TRASPAXONAL	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 30.03.06
SUNP-15. PONTE PEREDA-CONXO	PLAN PARCIAL	AD.03.07.98
SUNP-16. VOLTA DO CASTRO	PLAN PARCIAL	AD.03.07.98
SUNP-20. AMAÑECIDA	PLAN PARCIAL	AD. 30.06.03
SUNP-22. CASTRO DE ABAIXO	PLAN PARCIAL	AD. 30.06.03
SUNP-25. ROXOS-QUINTÁNS	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AD. 19.05.06
SUNP-26. MUNÍN	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AP. 11.04.06
SUNP-27. PIÑEIRO	PLAN PARCIAL	AD. 28.11.02
SUNP-31. SAN MARCOS POL.-1	PLAN PARCIAL	AD. 28.11.02
SUNP-32.1MONTE MEDORRA-BANDO	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AP. 15.05.06
SUNP-34. BOISACA	PLAN PARCIAL	AD. 20.07.99
SUNP-37. COSTA VELLA 1º SECTOR	PLAN PARCIAL	AD. 27.07.00
SUNP-37. COSTA VELLA 3º SECTOR	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AP. 05.05.06
SUNP-38. FORMARÍS	PLAN DE SECTORIZACIÓN	AP. 05.05.06

AD . Aprobación definitiva.

AP. Aprobación provisional.

Condicións especiais e/ou modificacións que introduce a presente revisión do Plan Xeral para os sectores mencionados:

. SUNP-6. San Lázaro.

Respectarase a disposición volumétrica que devén dos Estudios de Detalle aprobados definitivamente.

. SUNP-9. Belvís.

Respectarase a disposición volumétrica que devén do Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

. SUNP-13. Estrada de A Estrada.

Respectarase a disposición volumétrica que devén do Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

. SUNP-15. Ponte Pereda - Conxo.

Respectarase a disposición volumétrica que devén do Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

. SUNP-16. Volta do Castro.

Recóllese o cambio de uso da parcela dotacional docente a Asistencial residencia da terceira idade, aprobado en Pleno de data 27.3.03.

Recóllese a afección que o carril de servicio de acceso á Avda. Antón Fraguas dende a rotonda de Conxo expresada en planos de ordenación, provoca na reserva de equipamento deportivo previsto no Plan Parcial.

. SUNP-37. Costa vella 1º Sector.

Respectarase a ordenación volumétrica que devén dos Estudios de Detalle aprobados definitivamente.

Respectarase a modificación puntual do ámbito segundo informe de EMUVISSA de 22.08.06. Modifícase o ámbito segundo planos de ordenación, incluíndo a parcela na zona F, estando nas súas determinacións ás ordenanzas específicas para esa zona establecidas polo correspondente Plan Parcial.

. SUNP 32.1. Monte Medorra – Bando

Como medida de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial establécese a preservación da mámoa de Monte de Gozo situada no ámbito, de acordo coas normas de protección arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto, a área de protección integral incorporarase ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos, e a área de respecto estará ó previsto no art. 176.7. desta Normativa.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO EN FINCA DO ESPIÑO

O solo urbanizable delimitado, que devén da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana e do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica (PE-1), en Monte Pío e Finca do Espiño, ordenada detalladamente e aprobada definitivamente o 25.11.04 polo D.286/2004, seguirá desenvolvéndose segundo as determinacións establecidas nela.

A tal efecto o Plan Xeral remítese ó documento citado de Modificación Puntual que ordenada detalladamente (art. 57.2 LOUG), respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

O Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica PE-1, aprobado definitivamente o 24.3.97, coas súas modificacións puntuais e estudios de detalle aprobados definitivamente, seguirá desenvolvéndose segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ós documentos respectivos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións recollidas nos seus planos de ordenación, salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

Relación de modificacións puntuais aprobadas definitivamente.

- Modificación do PXOU e do PE-1 no Monte Pío e Finca do Espiño aprobado definitivamente polo D.286/2004, de 25 de novembro. Remítese á Disposición Transitoria Cuarta.

- Modificación do PXOU e do PE-1 para a creación de Ordenanza Especial OE-5 aprobada definitivamente o 16.7.01 (remítese á Disposición Final 2ª).

- Modificación puntual do PE-1 na Avda. Xoán Carlos I para a reserva dun aparcadoiro aprobada definitivamente o 27.11.2003.

- Modificación puntual do PE-1 na Rúa Lagartos nº 44 aprobada definitivamente o 24.4.2003.

- Modificación puntual do PE-1 en San Lourenzo, corrección de erros na folla 21 do plano 2 de cualificación, aprobada definitivamente o 30.5.2002.

- Modificación puntual do PXOU e do PE-1 para un aparcadoiro baixo rasante no Colexio La Salle aprobada definitivamente.

- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da U-4 Caramoniña, aprobada definitivamente o 22.06.05.

O Plan Xeral tamén se remite ás Unidades de Intervención e/ou Actuación que contan con Estudios de Detalle aprobados definitivamente e que se relacionan a continuación.

SECTOR		DATA APROBACIÓN DEFINITIVA
UI-5	AVDA. XOÁN XXIII	31.01.02
UI-6	ASILO DE CARRETAS	27.09.01
UI-10	ENTREGALERAS	09.04.99
U-12	TROMPAS-BELVÍS	03.07.98
U-14	CASTRÓN DOURO	28.02.02
U-16	MUÍÑO DE SAR	01.09.99
U-17A	GALERAS E RÚA DO CAMPO DAS HORTAS	26.09.02
U-17B	HORTAS-POMBAL	05.03.99
U-18	RAPA DA FOLLA	28.07.97
U-21	CARME DE ABAIXO-VAQUERÍA	08.02.99
U-4	CARAMONIÑA	22.06.05
ORDENACIÓN EU-4 (FINCA SIMEÓN)		27.12.99

Os ámbitos do solo urbanizable SUNP-9 Belvís e SUNP-10 Rúa das Arrepentidas remítense á Disposición Transitoria 2ª.

O ámbito do Plan Especial de Ordenación do Parque Público de Belvís PU-5 remítese á Disposición Transitoria nº 9.

Teñen a clasificación de solo urbano non consolidado os seguintes ámbitos:

- U-5. Costiña do Monte.
- U-7, U-8 Calzada de San Pedro, Ruela das Fontiñas
- U-10 A Trisca
- U-11 Calzada de San Antón
- U-19 Corredoira das Arrepentidas.
- DEP-24 Aparcamento e deportivo da rúa do Canteiro.

Todos eles desenvolveranse mediante Estudios de Detalle segundo as características e parámetros definidos no PE-1. Cada unha das unidades de execución clasificadas como solo urbano non consolidado constituirán o ámbito dun polígono de execución para os efectos da LOUG.

As modificacións introducidas polo presente Plan Xeral no ámbito do PE-1 son as seguintes:

- Fíxase a creación dun novo Parque Deportivo Universitario de sistema xeral na Zona da Toxeira, nas inmediacións de Poza de Bar (RE-1) de 58.270 m², que se ordenará segundo as condicións establecidas para o PE-8R segundo se regula no art. 94 das presentes Normas.

- Determínase unha zona verde de sistema xeral nas Hortas (PU-20) cunha superficie de 10.500 m².

- Cámbiase o uso e a denominación dos seguintes equipamentos:

Nome do PE-1	Uso no PE-1	Nome no P.X.	Uso no P.X.
S-AS-13 Asistencial, Administrativo Sanatorio Senarís.	Sanitario-Asistencial-Administrativo	IA-AS	Administrativo-Asistencial
RE-3 Facultade de Medicina.	Reserva de equipamento	EU-8	Docente-investigación-sociocultural-administrativo e complementario
RE-7 Edificio Seguridade Social.	Reserva de equipamento	IA-25	Administrativo
RE-5 Administración Facenda.	Reserva de equipamento	SC-36	Sociocultural
RE-8 Residencia Mª Inmaculada	Reserva de equipamento	RU-11	Residencial Universitario
AS-6	Asistencial	IA-31	Institucional-Administrativo

Amplíase o uso da dotación EM-9 incluíndo o asistencial e multiuso.

- Cualifícase como zona libre o espacio estancial situado en Tras Galeras, establecido en planos de ordenación.

- Cámbiase a denominación dos seguintes equipamentos, mantendo o seu uso:

Denominación PE-1	Denominación P.X.
RE-4	RE-1
RE-6	RE-2

- Clasifícanse dous novos equipamentos:

IA-SC	Reserva de equipamento para usos administrativos e/ou socioculturais.
SC-37	Sociocultural.

- Cualifícase como equipamento de sistema xeral co uso de institucional-administrativo, IA-32 o edificio sito na rúa da Algalia de Arriba, 31.

- As parcelas con numeración 440101 e 440201 segundo a codificación do Plan Especial pasan a formar parte da franxa de reserva de infraestructura ferroviaria.

- Establécese a ampliación da sección do camiño de acceso ó SUD-13, tal e como se indica en planos afectando ás parcelas con numeración 440410 e 440411 segundo a codificación do Plan Especial. Do mesmo xeito prodúcese un axuste puntual da clasificación, incorporando ó solo urbanizable SUD-13, as porcións de parcela ata o vial Ponte Pedriña-Ponte de Sar.

- Incorpóranse ó solo urbano as ribeiras do río Sarela entre as Fincas do Espiño e Vaquería do Carme de Abaixo, segundo se indica en planos.

- No Barrio Agro das Barreiras, clasifícase como solo urbano o ámbito delimitado en planos de ordenación. A ordenanza de aplicación será a de Rueiros, acadando unha altura máxima de 7 metros. A cornixa manterase contínua en cada unha das dúas pezas edificadas reflectidas en planos.

- Incorpórase á clasificación de solo urbano non consolidado a apertura viaria prevista no Plan Especial PE-1 entre a rúa Carballeira de San Lourenzo e a rúa Agro das Barreiras, e os seus terreos colindantes, definíndose unha ordenación singular (polígono p.43 Ribeira de San Lourenzo), coas determinacións establecidas no art.150 desta Normativa. A ordenanza de aplicación será a de Rueiro, cunha altura máxima de 7 metros e cornixa de edificación contínua.

- Modifícase a U-6 Galeras-Fenosa variando a posición do equipamento administrativo público IA-18, segundo planos de ordenación, mantendo a ocupación e a edificabilidade prevista (1200 m² construídos). Destínase a usos terciarios hoteleros, de oficinas e comercial, e residencial en plantas altas, o resto do volume.

Os parametros de ordenacion manterán o volume edificado na actualidade inseríndose na sua envolvente exterior, dentro da que se disporá unha superficie edificable máxima prevista de 6.300 m² na edificacion privada, incluido o aprovei-

tamento baixo cuberta. De se-lo caso os edificios que substitúan á edificación actualmente existente non catalogada, poderán distribuí-lo aproveitamento no número de plantas que teñan cabida no sólido capaz, mantendo as alturas de cornixa e a altura máxima de cubertas existentes.

Preverase a comunicación peonil entre a zona libre interior de uso público e a Rúa Salvador Allende a través das edificacións privadas, ben fraccionando a edificación ou mediante un paso porticado en planta baixa.

Califícase como espacio libre público a praza ZL-104. a) como se indica en plano. O resto da praza, ZL-104.b), formalizase como zona libre privada de uso público. Baixo a súa rasante establécese a posición dos aparcamentos onde dispoñer a dotación prevista no Plan Xeral para os usos autorizados.

Formularase un Estudio de Detalle que garanta a adecuada integración paisaxística, a ordenación volumétrica así como a calidade arquitectónica da intervención.

- Axuste do ámbito do Plan Especial na rúa do Canteiro no contorno do DEP-24 segundo se establece en planos de ordenación.

- Modificación de titularidade do ASD-13 de pública a privada afecto ó desenvolvemento de actividade asistencial-escola infantil.

- Modificación no ámbito da U-12, Trompas en canto ós usos, incluíndo a tolerancia de uso hoteleiro.

Nas modificacións previstas polo Plan Xeral, establecidas anteriormente, o Plan ten rango de ordenación de pormenor. Nos restantes ámbitos, trazados e demais determinacións recollidos nos planos de ordenación do Plan Xeral, entenderase que a súa reproducción non altera determinacións do vixente Plan Especial ó que o Plan Xeral se remite salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

Para os efectos da súa adaptación á LOUG os solos non urbanizables de protección da paisaxe agrícola, de contorno dos ríos Sar e Sarela e de fincas singulares teñen a consideración de solo rústico de protección agropecuaria, das augas e de patrimonio cultural, ordenanzas 16, 19 e 22 respectivamente das presentes Normas.

Permitirase a reconstrucción 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, e a súa ampliación nas condicións establecidas no artigo 40 LOUG.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. PLAN ESPECIAL DIRECTOR DE ORDENACIÓN E REHABILITACIÓN DO CAMIÑO FRANCÉS DE SANTIAGO, PE-3

O Plan Especial Director de Ordenación e Rehabilitación do Camiño Francés, PE-3, aprobado inicialmente en data 2.5.2005, seguirá coa súa tramitación e desenvolverase segundo as súas determinacións. O Plan Xeral remítese ó citado documento, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

As modificacións establecidas polo Plan Xeral son as que se indican a continuación:

- Revísase a delimitación do ámbito do núcleo de Ponte San Lázaro, diferenciando o solo urbano consolidado do non consolidado, para o que se establece o Polígono 9 coas características definidas no art.150 das presentes Normas.

- Nos ámbitos de solo rústico de protección, permitirase a reconstrucción 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, e a súa ampliación nas condicións establecidas no artigo 40 LOUG.

- Axústase o solo de núcleo rural de Vilamaior tal e como se establece en planos de ordenación.

- Axústase o ámbito de solo urbano no contorno do núcleo de San Marcos como se establece en planos de ordenación.

- Axústase o solo urbano en Lavacolla como se establece en planos de ordenación.

- Axústase o ámbito do Plan Especial adaptándose ás delimitacións fixadas para a zona de coordinación, tal e como aparece no Plan Director do Aeroporto de Santiago de Compostela e se recolle en planos de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉTIMA. PLAN ESPECIAL DE ACONDICIONAMENTO E SANEAMENTO DO RÍO SARELA 1º TREITO PE-5.

O Plan Especial de acondicionamento e saneamento do río Sarela 1º Treito, PE-5, aprobado definitivamente o 27.12.99, seguirá desenvolvéndose segundo as súas determinación. O Plan Xeral remítese ó citado documento, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

As modificacións establecidas polo presente Plan Xeral son as seguintes:

- No Rueiro de Figueiriñas, axústase a delimitación de solo urbano e formalízase unha nova apertura viaria modificando a ordenación volumétrica prevista, en aplicación da ordenanza de Rueiros do Plan Especial. A devandita ordenación deberá de ser desenvolvida mediante Estudio de Detalle dos previstos no Plan Especial.

- Clasifícase como solo urbano non consolidado, ordenación singular, Polígono 39,a zona de Casas do Rego, segundo se indica en planos de ordenación e coas determinacións establecidas no art. 150 desta Normativa.

- Incorpóranse á clasificación de solo urbano non consolidado os terreos colindantes coa apertura viaria prevista entre as rúas Carballeira de San Lourenzo e Agro das Barreiras, definíndose unha ordenación singular (Polígono 43 Ribeira de San Lourenzo), coas determinacións establecidas no art. 150 desta Normativa. A ordenanza de aplicación será a de Rueiros, prevista no Plan Especial cunha altura máxima de 7 m e cornixa continua.

- Mellorarase a sección da rúa Corredoira dos Muíños ata acadar unha plataforma rodada de 7 m, agás nos treitos en que atravesa os núcleos clasificados no presente Plan Xeral, nos que se axustarán as aliñacións actualmente vixentes.

- Amplíase o perímetro do núcleo de Rueiro de Figueiriñas ó sur incluíndo parcialmente a parcela que contén unha edificación.

- Clasifícase como solo urbanizable de sistema xeral de equipamento universitario-parque deportivo o ámbito situado ó sur do núcleo do Rueiriño de Figueiriñas e o enclave situado na rúa Agro das Barreiras, segundo se recolle nos planos de ordenación.

- Para os efectos da súa adaptación á Lei, o solo clasificado como rústico na Revisión do Plan Xeral, presenta a seguinte correspondencia:

. O solo non urbanizable de conservación e protección da paisaxe agrícola, ten a consideración de solo rústico de protección agropecuaria, ordenanza 16 destas Normas.

. O solo non urbanizable de áreas de singular preservación do leito do río Sarela, ten a consideración de solo rústico de protección das augas, ordenanza 19 destas Normas.

. O solo non urbanizable das áreas de valor paisaxístico de transición ó Pedroso, ten a consideración de solo rústico de protección forestal, ordenanza 17 destas Normas.

. O solo non urbanizable das áreas de enclaves edificados ten a consideración de solo rústico de protección patrimonial, artística e histórica, ordenanza 22 destas Normas.

De conformidade co establecido nas Ordenanzas anteriormente citadas, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas, estando ás maiores restricións establecidas no art. 38 LOUG.

Nos ámbitos de solo rústico de protección permitirase a reconstrucción e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de interese patrimonial que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos e a súa ampliación nas condicións establecidas no art. 40 LOUG.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OITAVA. PLAN ESPECIAL DE ACONDICIONAMENTO E SANEAMENTO DO RÍO SARELA, TREITO SANTA ISABEL-ROMAÑO, PE-5 BIS

O Plan Especial de Acondicionamento e Saneamento do río Sarela, 1º Treito Santa Isabel-Romaño, PE-5-BIS, aprobado definitivamente o 30.5.02, seguirá desenvolvéndose segundo as súas determinacións. A tal efecto o presente Plan Xeral remítese integramente ó citado Plan Especial, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición. Neste sentido axústase o ámbito no Avío e en Vista Alegre, segundo os planos de ordenación.

Para os efectos da súa adaptación á Lei os solos non urbanizables de zonas de conservación e protección da paisaxe agrícola, de singular preservación do leito do río Sarela e dos enclaves edificados, teñen a consideración de solo rústico de protección agropecuaria, das augas e de patrimonio cultural, ordenanzas 16, 19 e 22, respectivamente, das presentes Normas.

Nos ámbitos de solo rústico de protección permitirase a reconstrucción e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de interese patrimonial que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos, e a súa ampliación, nas condicións establecidas no artigo 40 LOUG.

No núcleo de Ponte Asén, ordenado por este Plan Especial, a ordenanza de aplicación será a ordenanza 11 deste Plan Xeral (art. 148 desta Normativa).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DO CAMPUS UNIVERSITARIO PE-8

O Plan Especial de Ordenación do Campus Universitario PE-8, aprobado definitivamente o 30.3.93, coas modificacións puntuais e estudios de detalle, aprobados e en tramitación, mantén a súa vixencia en tanto non se produza a adaptación que establece o presente Plan Xeral. A tal efecto o Plan Xeral remítese a el, respectándose as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

Deberá redactarse un documento de Revisión e Adaptación ó Plan Xeral que definirá a ordenación pormenorizada do ámbito coas seguintes determinacións:

1. Incremento do ámbito do PE-8 segundo se establece nos planos de ordenación, no extremo sudoeste.

2. No subámbito do solo urbano consolidado manterase a ordenación do Plan Especial vixente, coas súas modificacións aprobadas e en tramitación.

En todo caso contemplarase a posibilidade de producir axustes puntuais nas parcelas edificables sen que supoña alteración sobre os parámetros globais de edificabilidade definidos para a totalidade do ámbito.

3. No subámbito de solo urbanizable establécense os seguintes obxectivos: completamento do viario interno e das conexións exteriores, completamente da relación do Campus coa área hospitalaria de Choupana, disposición de novos usos edificatorios, reservas de espacios libres e dotacionais, ordenación da área de contacto co río Sarela (Xardín Botánico).

4. Garantirase o cumprimento de reserva de dotacións de prazas de aparcamento para o conxunto do ámbito.

5. Parámetros de Ordenación.

Superficie do ámbito: 701.710 m²

Coeficiente de edificabilidade (sobre a totalidade do ámbito): 0,35 m²/m²

Superficie Xardín Botánico: 104.850 m²

Zonas verdes (mínimo sen incluí-lo Xardín Botánico): 20% ámbito

Zonas deportivas (mínimo): 8% ámbito

Prazas aparcamento (mínima) 1 praza cada 50 m² construídos

6. Usos.

Docente-investigación, asistencial-residencial, sociocultural, administrativos e usos complementarios de actividade universitaria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA. PLANS ESPECIAIS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS

Os Plans Especiais para a ordenación de sistemas xerais, aprobados definitivamente recollidas no cadro seguinte regularanse polas súas determinacións.

A tal efecto o presente Plan Xeral remítese ós citados Plans Especiais, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación -entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións- salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

PLAN ESPECIAL	DATA APROBACIÓN DEFINITIVA
Ordenación do Parque Público Deportivo do Sar PE-12.	29.10.92
Ordenación de Equipamento Deportivo, ZD-2, Área Deportiva de San Lázaro	25.04.91
Ordenación do Parque Público de Belvís, PU-5	29..01.04
Desenvolvemento do Sistema Xeral C-1 Cemiterio de Boisaca	05.03.99
Ordenación do Equipamento Administrativo de San Lázaro	28.09.00
Desenvolvemento do Sistema Xeral de espacios libres, PU-9, Parque do Sar Sur	05.11.92

Condicións especiais ou modificacións para determinados ámbitos:

Plan Especial para a ordenación do Equipamento Deportivo, ZD-2, Área Deportiva de San Lázaro.

. Recoñécese o uso sociocultural SC-39, consolidado pola ocupación do Pavillón de Galicia para a EXPO-92, na zona clasificada como deportiva ZD-1 no citado Plan Especial. Establécese o cambio de uso deportivo a uso sociocultural.

. Modifícase o ámbito do Plan especial na zona norte, incorporando a parte do ámbito orixinario pendente de xestión ó Parque Recreativo de San Lázaro PR-4, segundo se recolle en planos de ordenación.

. Recoñécese o cambio a uso deportivo (nova ZD-1) do resto do ámbito da zona verde en contacto co Parque Recreativo PR-4.

Plan Especial de desenvolvemento do Sistema Xeral de Espacios libres PU-9, Parque do Sar.

. Modifícase por mor da inclusión na ordenación do ámbito do novo vial que comunica o SUP-3 e o SUNP-17.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNDÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE ÁREAS DE SERVICIO MEIXONFRÍO, SAN CAETANO E A ROCHA

Os Plans Especiais das Áreas de Servicio de Meixonfrío, San Caetano e A Rocha, aprobadas definitivamente o 23-11-92,e 28.9.00 e 23.11.92 respectivamente, regularase segundo as súas determinacións. A tal efecto o presente Plan Xeral remítese ós citados Plans Especiais, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DUODÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Os Plans Especiais de Reforma Interior recollidos no cadro seguinte, aprobados definitivamente, regularanse segundo as súas determinacións. A tal efecto, o Plan Xeral remítese ós documentos respectivos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non alteren aquelas determinacións, agás nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

PERI	DATA APROBACIÓN DEFINITIVA
PERI-2. CONXO DE ARRIBA	03.05.02
PERI-5. SAN LÁZARO	30.06.03
PERI-10. FINCA DE LOIS	28.02.02
PERI-11. SALGUEIRIÑOS (COMPLEXO ADMINISTRATIVO)	29.07.94
PERI CONCHEIROS, COTAREDO, SAN LÁZARO (FONTIÑAS)	11.09.87 (*)
PERI OUTEIRO (FONTIÑAS)	11.09.87 (*)
PERI VIEIRO (FONTIÑAS)	28.02.00
PERI-12 COLEXIO MANUEL PELETEIRO	19.04.05

(*) Documentos de modificacións puntuais para adaptación ó Plan xeral de 90 aprobados definitivamente en data 29.7.99.

Condicións especias e/ou modificacións que introduce a presente revisión do Plan Xeral para os respectivos ámbitos:

. PERI-2. Conxo de Arriba.

As áreas de execución integral executaranse segundo as determinacións fixadas no PERI. En canto á clasificación do solo, as áreas de execución integral AEI-A, B, C, D, E, F e G clasifícanse como solo urbano non consolidado. Cada unha desas unidades constituirá o ámbito dun polígono de execución para os efectos do previsto na LOUG.

. PERI-5. San Lázaro.

As áreas de execución integral executaranse segundo as determinacións fixadas n PERI. En canto á clasificación do solo, as áreas de execución integral AEI-A, B e C clasifícanse como solo urbano non consolidado. Cada unha desas unidades constituirá o ámbito dun polígono de execución para os efectos do previsto na LOUG.

. PERIs Outeiro e Concheiros, Cotaredo, San Lázaro (Fontiñas).

As unidades de execución non desenvolvidas UX-C, UX-J, UX-H e UX-K clasifícanse como solo urbano non consolidado e cada unha constituirá un ámbito dunha área de reparto e dun polígono de execución para os efectos do previsto na LOUG.

As unidades que contan con Estudio de Detalle aprobado, regularanse segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral remítese a eles.

En canto á ordenanza de usos e outras determinacións non especificadas estarase ó disposto na seguinte táboa:

	A.D.	ORDENANZA REFERENCIA
. UX-A (AEI-1 PERI OUTEIRO)	05-12-97	ZU-RS PERI
. UX-B (AE-2 PERI OUTEIRO)	05-12-97	ZU-RS PERI
. UX-E (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	28-09-89	ZU-RS PERI
. UX-G (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	28.04.95	ZU-RS PERI
. UX-I (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	23-02-96	ZU-RS PERI
. AE-II (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	29-09-89	ZU-RS PERI
. UX-L (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	25-01-01	ZU-RS PERI
. UX-D (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	30-9-99	ZU-RS PERI
. UX-F, UX-E-2 (CONCHEIROS, COTAREDO, S. LÁZARO)	28-11-02	ZU-RS PERI

. PERI Vieiro.

A área de execución integral AEI-1 clasifícase como solo urbano non consolidado e constitúe o ámbito dunha área de reparto e dun polígono para os efectos do establecido na LOUG.

As unidades que contan con Estudio de Detalle aprobado, regularanse segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral remítese a eles.

En canto á ordenanza de usos e outras determinacións non especificadas estarase ó disposto na seguinte táboa:

	A.D.	ORDENANZA REFERENCIA
. AE-2 (VIEIRO)	28.04.03	ZU-RS PERI

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO TERCEIRA. PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO URBANO DE ROXOS

O Plan Especial de Mellora do Medio Urbano de Roxos, aprobado definitivamente o 30-6-03, regularase segundo as súas determinacións. A tal efecto o presente Plan Xeral remítese ó citado Plan Especial, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación –entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera quelas- agás nos casos explicitamente relacionados nesta disposción. O presente Plan Xeral introduce unha modificación consistente no reaxuste do ámbito polo sur segundo se recolle nos planos de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO CUARTA. ORDENACIÓNS SINGULARES DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO EN DESENVOLVEMENTO

As Ordenacións Singulares UG-15 e UG-18 do Plan Xeral que se revisa, coa súa ordenación en desenvolvemento, executaranse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria 1ª c) da LOUG.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO QUINTA. ESTUDIO DE DETALLE NO BURGO DAS NACIÓNS

O Estudio de Detalle no Burgo das Nacións revisado, regularase segundo as súas determinacións no ámbito executado. O Plan Xeral remítese a el no citado ámbito. A tal efecto a expresión gráfica recollida polo Plan Xeral reproduce as determinacións da citada Revisión do Estudio de Detalle sen altera-las súas determinacións.

Sobre a zona non executada o Plan establece a delimitación dun ámbito de solo urbano non consolidado, Polígono nº 22, que se regula no art. 150 das presentes Normas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO SEXTA. LIÑAS DE EDIFICACIÓN NAS ESTRADAS DO ESTADO

Nas estradas de competencia estatal N-550 e N-525 as determinacións referentes ás liñas de edificación contempladas no Plan Xeral entenderanse como orientativas á espera da resolución definitiva do expediente de delimitación que desenvolva a regulación da excepcionalidade á que se refire o art. 25.2 da "Ley 25/1988 de Carreteras"; en tanto non se produza dita resolución tódalas actuacións estarán ó que resolvan as preceptivas autorizacións da administración de estradas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOSÉPTIMA. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DA ÁREA DO HOSPITAL DE CHOUPANA. PE-9

O Plan Especial de Ordenación da Área do Hospital de Choupana PE-9, aprobado definitivamente o 05-11-92, mantén a súa vixencia en tanto non se produza a adaptación que establece o presente Plan Xeral. A tal efecto o Plan Xeral remítese a el, respectándose as súas ordenanzas urbanísticas, trazados e demáis determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

Deberá redactarse un documento de Revisión e Adaptación ó Plan Xeral que definirá a ordenación puntual do ámbito coas seguintes determinacións:

1. Sobre a base da ordenación vixente produciranse os axustes necesarios para acolle-las novas edificacións complementarias contempladas nas previsións do Sergas.

2. Manterase a estructura viaria básica existente na actualidade e os seus accesos na rúa Cantaleta e na Avda. Mestre Mateo, que se adaptará ás previsións contempladas na ordenación do Plan Xeral e que en todo caso deberá ser completada para dar continuidade ó viario principal do Plan Parcial de Choupana (SUP-5) resolvendo dentro do ámbito o desfase topográfico existente.

3. Manterase en ordenación o vello edificio do Hospital Gil Casares, así como a regulación das actuacións que nel se permitan en concordancia co establecido no Plan Especial vixente.

4. Establécese un coeficiente máximo de edificabilidade de 1.20 m^2/m^2 medido sobre a superficie total do ámbito.

DISPOSICIÓN FINAL 1ª.

Á entrada en vigor da presente Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Santiago, queda derrogado o planeamento e normativa urbanística de tódalas figuras e instrumentos de desenvolvemento urbanístico que se opoñan ás determinacións de Revisión do Plan, e ós que non se remite expresamente.

DISPOSICIÓN FINAL 2ª.

As determinacións contidas no presente Documento non prexulgan as competencias, que pola lexislación de aplicación, viñan atribuídas ás distintas Administracións Sectoriais, tanto de orde estatal como autonómica ou local.

Igualmente será de obrigado cumprimento toda a lexislación sectorial de aplicación, con referencia nos diferentes artigos, e toda aqueloutra de rango superior.

En concreto teráse en conta:

- A "Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras" en canto ás competencias que lle atribúe ó Estado en relación á protección do dominio público, zona de servidume, etc..

DISPOSICIÓN FINAL 3ª. MODIFICACIÓNS PUNTUAIS DO PLAN XERAL QUE SE REVISA PARA A CREACIÓN DE NOVAS ORDENANZAS ESPECIAIS.

A ordenación establecida nas Modificacións Puntuais para a creación das novas Ordenanzas Especiais, OE-5, OE-6, OE-7, aprobadas definitivamente en datas 16.7.01, 26.7.02 e 29.6.00 respectivamente regularanse segundo as súas determinacións. O Plan Xeral remítese ás citadas modificacións. Para a súa ordenación volumétrica redactarse un Estudio de Detalle coas características que se establecen nas presentes Normas.

No caso da Modificación puntual para a creación da Ordenanza Especial OE-4 aprobada definitivamente en data 30.06.03 estarase á ordenación definida no PERI-12, aprobado definitivamente o 19.04.05, que o Plan Xeral incorpora como determinacións propias en solo urbano.

DISPOSICIÓN FINAL 4ª. SOLO URBANIZABLE

Os ámbitos clasificados como solo urbanizable polo Plan Xeral que se revisa, que contan con Plan Parcial aprobado definitivamente e con urbanización rematada, coa clasificación de solo urbano, regularanse segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ós documentos respectivos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos de ordenación -entendéndose que a súa reproducción en planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións- agás nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

SECTOR	APROBACIÓN DEFINITIVA
POLÍGONO ÚNICO DE SAR	05.07.96
SUP-4. CONXO	29.12.95
SUNP-28. A BARCIA	31.10.97
SUNP-29. BRANDÍA-VIDÁN	19.11.91

Condicións especiais e/ou modificacións que introducen a presente Revisión do Plan Xeral para os ámbitos mencionados.

. SUP-4. Conxo.

Na confluencia das avenidas Vilagarcía e Ferrol coa Rúa Romero Donallo, estarase á disposición volumétrica establecida no Estudio de Detalle aprobado definitivamente o 26.9.02.

DISPOSICIÓN FINAL 5ª. POLÍGONO DO TAMBRE

O Plan Parcial do Polígono Industrial do Tambre regularase segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ó seu documento de desenvolvemento, agás nas modificacións establecidas nesta Disposición.

a. Amplíase o ámbito ó noroeste do Polígono fronte a MercaGalicia, no que se localizará unha zona verde que permitirá o reparto espacial da oferta dotacional. Como medida de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial establécese a preservación da Mámoa da Boca do Lobo situada dentro da zona verde, de acordo coas normas de protección arqueolóxica do presente Plan Xeral, séndolle de aplicación o art. 176.7. da Normativa Urbanística referido á área de protección integral e a área de respeto, ámbalas dúas comprendidas dentro da zona verde pública V-19.

b. Viario público: Modifícase o nó de acceso ó Polígono e se amplía a estrada N-550. Os restos do antigo viario urbanizaranse de xeito que se integren no conxunto das zonas libres e axardinadas.

Prodúcese a apertura dunha nova vía de comunicación con orixe na vía central do Polígono que o comunica co cemiterio de Boisaca. Establécese unha reserva viaria para a conexión coa área de solo urbanizable de Formarís (SUNP-38) na parcela número 55.

Establécese a previsión doutra conexión coa área de solo urbanizable de Formarís, que comprende as parcelas 48, 49 e 49 bis, segundo se establece en planos de ordenación.

Establécese unha nova vía parella á estrada N-550 na que se apoiará nova edificación, o que permite crear unha nova fronte edificada cara á estrada, e unha última conexión coa área urbanizable de Formarís.

Todas estas determinacións levan consigo as correspondentes modificacións na cualificación dos terreos por elas afectadas (zona verde do Polígono, parcela dotacional, reserva para Estación Depuradora e parcelas industriais).

c. Consolídanse coa cualificación de Servicios Técnicos as reservas destinadas a estación depuradora.

e. A nova fronte edificada cumprirá as seguintes condicións:

- Altura máxima: 9 m en baixo e dúas plantas.

- Edificabilidade máxima: sobre parcela neta de 0,7 m^2/m^2

- Usos terciario-comerciais con frontes urbanas cara a estrada N-550 dos previstos na ordenanza 10 de solo urbano de actividade.

Para a adaptación da normativa de usos que atenta á implantación de oficinas, comercial, dotacións privadas, hostelería menor, servicios do automóbil,.., deberá redactarse un documento de modificación do Plan Parcial, atendendo ás tolerancias que deveñen da Normativa do Plan Xeral.

DISPOSICIÓN FINAL 6ª. PLANS ESPECIAIS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS.

Os Plans Especiais para a ordenación de sistemas xerais aprobados definitivamente e completamente executados, regularanse polas súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ós documentos respectivos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións gráficas recollidas nos seus planos entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións.

PLAN ESPECIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA
Desenvolvemento do Sistema Xeral de espacios libres e zonas verdes PR-3 Monte do Gozo	30.03.93
Desenvolvemento do Sistema Xeral SU-3.	27.01.00

DISPOSICIÓN FINAL 7ª. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Os ámbitos dos Plans Especiais de Reforma Interior de Ponte Pedriña, Cornes e Santa Marta, aprobados definitivamente, reelabóranse incorporándose á trama urbana da cidade, clasificándose a totalidade do solo diferenciando as áreas de solo urbano consolidado e as de solo urbano non consolidado, establecéndose ordenanzas e condicións para cada unha delas segundo se recolle no articulado das presentes Normas.

Para unidades que deveñen dos respectivos PERIs, que contan con Estudio de Detalle aprobado definitivamente ou en tramitación e cos respectivos instrumentos de equidistribución, manteranse as súas determinacións. A tal efecto o Plan Xeral remítese a elas respectándose os trazados e demais determinacións gráficas e volumétricas recollidas nos seus planos de ordenación entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación non altera aquelas determinacións.

En canto á ordenanza de aplicación estarase ó disposto na seguinte táboa.

DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	ORD. REFERENCIA
UA-4. PERI PONTE PEDRIÑA	31.10.97	4
UA-14 A 19 PERI PONTE PEDRIÑA	28.11.02	4
UA-27 PERI PONTE PEDRIÑA	31.10.02	3
UA-2. PERI PONTE PEDRIÑA (1)	26.12.05	2
UA-1.1 PERI SANTA MARTA	28.07.01	2
UA-1.2.PERI SANTA MARTA	28.07.01	2
UA-5. PERI SANTA MARTA	30.12.04	3

(*) En tramitación.

(1) Data de aprobación definitiva de proxecto de reparcelación.

DISPOSICIÓN FINAL 8ª. ORDENANZAS ESPECIAIS.

As ordenanzas especiais OE-1 e OE-3 previstas no Plan Xeral que se revisa e que contan con Estudios de Detalles aprobados definitivamente segundo se recolle na táboa adxunta, regularanse segundo as súas determinacións. A tal efecto o presente Plan Xeral remítese ós citados Estudios de Detalle, respectando os trazados e demais determinacións gráficas e volumétricas recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non altera aquelas determinacións.

En canto á ordenanza de aplicación estarase ó disposto na seguinte táboa.

DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	ORD. REFERENCIA
OE1. AVDA. ROSALÍA CASTRO- OS FEÁNS	31.10.94	3
OE-3 GALERAS	27.12.90	4

DISPOSICIÓN FINAL 9ª. ORDENACIÓNS SINGULARES

As Ordenacións Singulares das unidades de xestión previstas polo Plan Xeral que se revisa, que contan con Estudios de Detalle aprobados definitivamente segundo se recolle na táboa adxunta, regularanse segundo as súas determinacións. A tal efecto o presente Plan Xeral remítese ós citados Estudios de Detalle respectando os trazados e demais determinacións gráficas e volumétricas recollidas nos seus planos de ordenación, do presente Plan Xeral non altera aquelas determinacións. En

canto á ordenanza de aplicación estarase ó disposto na seguinte táboa:

		APROBACIÓN DEFINITIVA	ORDENANZA REFERENCIA
.	UG-1 Torreira	08-05-91	3-5
.	UG-6 A Muiña	21-03-91	3-5
.	UG-7 Mallou-Salgueiriños	10-02-92	2
.	UG-9 Salgueiriños de Abaixo I	09-11-92	2
.	UG-10 Salgueiriños de Abaixo II	14-01-94	4
.	UG-13 Calzada do Sar	27-03-03	3
.	UG-15 Rúa de Picaños.	28-09-04	3A
.	UG-16 Costa de Santas Mariñas	30.12.04	3-5
.	UG-17 Igrexa de Vidán	22-02-99	3A
.	UG-18 Volta do Castro	25-10-01	3
.	UG-19 Campo de Santa Marta	28-11-97	7
.	UG-20 Rosalía de Castro-Mestre Mateo	27-04-98	7
.	UG-21 Rosalía de Casto-Tras Peregrino	08-05-91	7

DISPOSICIÓN FINAL 10ª. ESTUDIOS DE DETALLE NA CIDADE.

Os Estudios de Detalle que se relacionan, aprobados definitivamente segundo se recolle na táboa adxunta, regularanse segundo as súas determinacións e as ordenanzas que se indican nesta Disposición. A tal efecto o Plan Xeral remítese ós citados Estudios de Detalle, respectando os trazados e demais determinacións recollidas nos seus planos de ordenación, entendéndose que a súa reproducción nos planos de ordenación do Plan Xeral non alteran aquelas determinacións.

No seu ámbito cumprimentaranse -de se-lo caso- os deberes dos propietarios previstos no art. 19 LOUG.

ESTUDIOS DE DETALLE	APROBACIÓN DEFINITIVA	ORDENANZA REFERENCIA
Almáciga-Pza. Camilo Díaz Valiño	28-11-97	3
A Besada	21-03-91	3
Almáciga-Rúa Betanzos	28-11-97	3-3 A
Castiñeiriño-Combarro	06-11-98	3 A
Confluencia Avda. Vilagarcía e Ferrol con rúa Romero Donallo	26-09-02	7
UA-2-Rúa García Prieto	26-12-91	7
Lamas de Abade	30-07-92	5
Mallou de Arriba	30-07-92	5
Meixonfrío-Rúa do Tambre-Rúa do Corgo	14-06-93	5
Penamaría A-B	23-02-96	2-5
Queimada	31-05-96	2-3
Rúas Sánchez Freire e Conxo de Arriba	29-09-95	3 A
Rúa das Salvadas	09-11-92	3-5
Rúa Sánchez Freire e Avda. Fraguas	05-02-99	3
Rúa Hórreo, 85	22-02-01	3
Rúa da Choupana, 11	31-05-01	7
ED no PE-14	28-06-01	4
Rúa Ánxel Casal, 5	28-06-01	3
Choupana	27-12-97	9 B
A Fervenza	06-11-98	5
Finca Agro do Francés	27-12-01	3-5
Son de Abaixo	03.01.02	5
E.D. Finca Villagueira	29-10-92	5
E.D. San Martín de Laraño	25-10-96	5
E.D. Montouto	25-06-92	5
E.D. Roxos-Rúa Muros	31-10-97	5
E.D. Roxos	22-12-97	5
E.D. Canteira de Sar	05-02-99	5
E.D. Vite de Arriba-Rúa dos Cabalos	11-06-99	5
E.D. A Granxa-San Marcos	27-12-99	5
E.D. O Martil-A Pajuela-Marrozos	27-12-01	5
E.D. Rúa das Flores 35-37 Roxos-Villestro	30-11-00	5

No estudio de detalle de Vista Alegre 173 a 183, aprobado definitivamente o 29/11/01, a presente Revisión e Adaptación do Plan Xeral introduce unha modificación, ampliando a aliñación do vial paralelo á rúa Vista Alegre ata unha sección mínima de 12 m.

DISPOSICIÓN FINAL 11ª. PLAN SECTORIAL DE ÁREAS EMPRESARIAIS NO ÁMBITO DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA

O Plan Sectorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, aprobado definitivamente o 27-5-04, prevé o desenvolvemento, mediante o correspondente Proxecto Sectorial, do Parque Empresarial de Santiago de Compostela. A citada área clasifícase como solo urbanizable SUND-40 coas condicións establecidas no art. 83 da presente Normativa, estándose ó establecido no citado Plan.

DISPOSICIÓN FINAL 12ª. PLAN SECTORIAL DA REDE DE TRANSPORTE POR ESTRADA NA CIDADE DE SANTIAGO E AS SÚAS ÁREAS DE INFLUENCIA

O Plan Sectorial da Rede de Transporte por Estrada, de rango supramunicipal, aprobado definitivamente o 24.7.03 polo Acordo do Consello da Xunta de Galicia, regularase segundo as súas determinacións. A tal efecto o Plan Xeral remítese ó citado Plan Sectorial. De acordo co determinado na súa normativa, o Plan Xeral delimita as reservas viarias clasificándoas como solo rústico de protección de infraestructuras, e as axusta nos ámbitos de solo urbano e urbanizable.

DISPOSICIÓN FINAL 13ª. PLAN SECTORIAL DO COMPLEXO DOTACIONAL E PARQUE DA CIDADE DA CULTURA DE GALICIA

O Plan Sectorial do complexo dotacional e Parque da Cidade da Cultura, aprobado definitivamente o 29-7-99, regularase segundo as súas determinacións. A tal efecto o Plan Xeral remítese ó citado Plan Sectorial.

DISPOSICIÓN FINAL 14ª. PLAN DIRECTOR DO AEROPORTO DE SANTIAGO

O Plan Director do Aeroporto de Santiago, aprobado definitivamente por Orde Ministerial o 05.09.01, de rango supramunicipal, regularase segundo as súas determinacións. A tal efecto o presente Plan Xeral delimita a área de sistema xeral de transportes e establece no art. 134 da Normativa Urbanística, as determinacións para a redacción do correspondente Plan Especial que desenvolva o Plan Director. O Plan Xeral remítese ó citado Plan Director.

No eido de cumprimenta-las disposicións sectoriais ó respecto de Servidumes Aeronáuticas, recollidas no Plan Director do Aeroporto de Santiago, ningunha edificación, estructura ou obxecto (postes, antenas, etc.) poderá sobrepasa-las superficies que definen as citadas servidumes.

As construccións, instalacións ou plantacións nos solos afectados por servidumes requiren a autorización previa da "Dirección General de Aviación Civil", segundo se determina nos artigos 29 e 30 do "decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas".

DISPOSICIÓN FINAL 15ª. HOTEL PEREGRINO

Para a parcela ocupada polo Hotel Peregrino estarase ó disposto na Sentencia do Tribunal Supremo (Sala 4ª) do 6.7.1981.

DISPOSICIÓN FINAL 16ª. USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

Naqueles ámbitos de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral de 1990, aprobado definitivamente, onde se contemple o uso residencial comunitario, a súa regulación seguirá sendo a establecida no arigo 97 de dito Plan.

07/13485-x

V. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

V.7 JUZGADOS DE LO SOCIAL

FERROL, NÚMERO 2

EDICTO

Demanda 550/2007

CEDULA DE NOTIFICACION

D./Dª. MARTA DE VICENTE GUTIERREZ , Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número 2 2 de FERROL , HAGO SABER:

Que en el procedimiento DEMANDA 550 /2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de D./Dª. JESUS CARUNCHO ALVAREZ contra la empresa MARIA ISABEL CASTRO CASTRO, sobre ORDINARIO , se ha dictado la siguiente:

JUZGADO DE LO SOCIAL N° 2

FERROL

C/CORUÑA S/N 1 PLANTA

Tfno. : 981337371-2-3

N.I.G.: 15036 4 00011.37 /2007

38600

N° AUTOS: DEMANDA 550 /2007 .

MATERIA: ORDINARIO .

DEMANDADO/S: MARIA ISABEL CASTRO CASTRO

DEMANDANTE: Jesús Caruncho Álvarez

PROPUESTA DE PROVIDENCIA

S.Sª EL/LA SECRETARIO JUDICTAL

D./Dª. MARTA DE VICENTE GUTIÉRREZ

En FERROL , a trece de noviembre de dos mil siete

Dada cuenta; la devolución de la citación a Dª Isabel Castro Castro en el domicilio c/Aviador Piñieiro, 2-4 entlo. 4 15404 Ferrol y la diligencia negativa de notificación por parte del personal de auxilio judicial de este Juzgado, se procede a citarla mediante Edicto en el B.O.P. de A Coruña

Notifíquese esta resolución.

MODO DE IMPUGNARLA: mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los CINCO DIAS hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición lo susenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (Artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral)

Lo que propongo a S. Sª , para su conformidad..

CONFORME

ILMO/A. SR/A. MAGISTRADO

EL/LA SECRETARIO JUDICIAL

DILIGENCIA: Seguidamente se cumple lo acordado. Conste.

JUZGADO DE LO SOCIAL N° 2

FERROL

C/CORUÑA S/N 1 PLANTA

Tfno. : 981337371-2-3

N.I.G.: 15036 4 0001137 /2007

07300

N° AUTOS: DEMANDA 550 /2007 -B.

MATERIA: ORDINARIO .

DEMANDANTE/S: JESUS CARUNCHO ALVAREZ

DEMANDADO/S: MARIA ISABEL CASTRO CASTRO

DILIGENCIA .- En FERROL , a 05 de octubre de 2007

La extiendo yo, el/la secretario, para hacer constar que con esta misma fecha ha correspondido a este Juzgado de lo Social, por el turno de reparto, la demanda presentada por D./Dª. JESUS CARUNCHO ALVAREZ contra MARIA ISABEL CASTRO CASTRO en materia de ORDINARIO . De lo que doy cuenta a S. Sª. Doy fe.

AUTO

En FERROL , a 09 de octubre de 2007 .

HECHOS

PRIMERO.- D./Dª. JESUS CARUNCHO ALVAREZ presenta demanda contra MARIA ISABEL CASTRO CASTRO en materia de ORDINARIO

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Examinada la jurisdicción y competencia de este Juzgado respecto de la demanda planteada, procede admitir la misma y señalar día y hora en que hayan de tener lugar los actos de conciliación y juicio, conforme se establece en el Art. 82.1 de la L.P.L.

SEGUNDO.- Conforme al Art. 90-2 de la L.P.L. podrán las partes, asimismo, solicitar aquellas pruebas que habiendo de practicarse en el mismo, requieren diligencias de citación o requerimiento, extremo sobre del que igual forma debe resolverse.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación;

PARTE DISPOSITIVA

Por repartida la anterior demanda, con la que se formará el oportuno procedimiento: reciístrese en el libro registro correspondiente.

Se admite a trámite la demanda presentada y se señala para el acto de conciliación y, en su caso, juicio, en única convocatoria la audiencia del día 23/1/2008 a las 11:25 , en la Sala de Audiencias de este Juzgado sita en la calle Coruña S/N planta 2. Edificio de los Juzgados de esta ciudad, debiendo citarse a las partes, con entrega a los demandados y a los interesados de copia de la demanda y demás documentos aportados, con las advertencias previstas en los Arts. 82.2 y 83 de la L.P.L.