SANXENXO

ANUNCIO

O Concello Pleno en sesión celebrada o día 27 de febreiro de 2003 adoptou o seguinte acordo:

PRIMEIRO: Resolver as alegacións formuladas por particulares e entidades no período de información pública da Aprobación Inicial do P.X.O.M., no sentido recollido no Tomo V "Análise das Alegacións" (Texto Refundido), e polos pronunciamentos e motivacións xurídico-legais que se expresan en cadansúa, así como os informes incorporados ó expediente.

SEGUNDO: Prestar Aprobación Definitiva ós Convenios Urbanísticos suscritos entre a Administración Municipal e persoas Xurídicas e Particulares, recollidos no Tomo "Relación de Convenios Urbanísticos", que a súa vez se corresponden cos aprobados na sesión plenaria celebrada o día 1 de Agosto de 2002, de APROBACION INICIAL DO P.X.O.M., e que estiveron de manifesto a exposición pública, coa Aprobación Inicial do Plan e que son os seguintes:

N.º ORDE	INTERESADO	Nº REXISTRO ENTRADA CONCELLO
1	"Davisa 5860, S.L."	4788/2002
2	"Emprosal 16, S.A."	5374/2002
3	Daniel Otero Rey (Hotel Sanxenxo)	4789/2002
4	"Erosmer Ibérica, S.A."	4729/2002
5	Alfonso de la Cierva Moreno, en represent. de "Altos de Miraflores, S.L.".	4980/2002
6	"Alpri 2000, S.L." . Aprobado polo Concello Pleno en sesión de 29.01.02.	
7	"Mourigada S.L."	5974/2002

TERCEIRO: Prestar Aprobación á RELACION DE COMPROMISOS DE URBANIZACION (Tomo do mesmo nome) propostos por Particulares e aceptados pola Administración Municipal, que recolle os aprobados no trámite de Aprobación Inicial do Plan Xeral e os incorporados con posterioridade, e que son os seguintes:

Nº ORDE	INTERESADO	Nº REXISTRO ENTRADA CONCELLO
1	"Entrerregos,S.L.", "Pedrafurada,S.L." e "Paradise,S.L."	5721/2002
2	Mª Elvira García Prieto e Josefa Prieto Rey.	5701/2002
3	Luis Garayzabal Enjuto.	5695/2002
4	Lino Pedreira Bergaña e Manuel Leiro López.	5697/2002
5	"Erosmer Ibérica, S.A."	4729/2002
6	"Exclusivas Promocasa y Comercio, S.L.".	5691/2002
7	"Lanzada Sol, S.L."	5700/2002
8	"Conpro Caeira, S.L."	5686/2002
9	Rogelio Barreiro Quiñones e outros.	1137/2003
11	"Altos de Miraflores, S.L."	4980/2002
12	José-Manuel Vidal Otero	5685/2002
15	Manuel Barbeito Fernández e outros	1135/2003
16	Mª Anuncia Esperanza Alonso Méndez e outros	960 e 1051/2003
17	Fernando Lafuente Lestón	1126/2003
18	Mª Rosario Castro Fernández	978/2003
19	José Manuel Uhía Domínguez	941/2003
20	Manuel Cortizo Medal	942/2003
21	Francisco Javier Casas García	958/2003
22	Victoria Trelles Pombo	1025/2003
23	Jesús Garriga Paz	868/2003
24	José Torres Touriño e outros	965/2003
25	José Torres Touriño e outros	966/2003
26	Epifanio Piedras	910/2003
27	Mª Angeles Botana Padín e outros	977/2003
28	Jesús Guzmán Cortegoso	918/2003
29	Félix de la Calle y Montalvillo	1085/2003
30	Carlos Telmo Torres	1258/2003

O número 10 está en desenrolo na actualidade e os números 13 e 14, serán desenvoltos polo Concello.

CUARTO: Conseguintemente, APROBAR DEFINITI-VAMENTE O PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL, redactado por INTERURBAN, S.A., e recollido na documentación seguinte:

- Tomo I. Información urbanística.
- Tomo II. Memoria (Texto Refundido).
- Tomo III e IV. Normativa urbanística e Planos de Ordenación.
- Tomo V. Análise das alegacións (Texto Refundido).
- Anexo ó Tomo III. Catálogo de edificios e elementos a conservar.
- Relación de convenios urbanísticos incorporados ó PXOU.
- Relación de compromisos de urbanización.

QUINTO: Dar cumprimento ó disposto no Artgo. 48 da Lei 1/1997 de 24 de Marzo, do Solo de Galicia, isto é:

a) O acto de Aprobación Definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia e no Boletín Oficial da Provincia. Asimesmo haberá publicarse no B.O.P. o documento que conteña o Texto Integro da súa Normativa e Ordenanzas.

b) Darase traslado á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, dunha copia adverada do expediente administrativo completo e de dous exemprares do instrumento aprobado, con tódolos planos e documentos que integran o Plan Xeral, debidamente dilixenciado polo Secretario do Concello.

A eficacia do acto de aprobación definitiva, e a entrada en vigor do plan aprobado, quedan condicionadas ó cumprimento do disposto neste artigo e ó que dispoña ó efecto a lexislación reguladora da Administración actuante.

O presente acordo esgota a vía administrativa e contra este poderá interpoñerse directamente por quen se considere lexitimado o recurso contencioso-administrativo no prazo de dous meses ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia.

Nembargantes, tamén poderá interpoñerse calquera outro recurso que o interesado considere procedente consonte a dereito, significándose que o artigo 107.3º da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, non admite interposición de recursos en vía administrativa contra as disposicións administrativas de carácter xeral.

Segundo o disposto no artigo 70.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local e no artigo 48.2 da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do Solo de Galicia, a normativa e as ordenanzas do presente P.X.O.M. publicaranse no Boletín Oficial da Provincia, e non entrará en vigor ata que transcorra o prazo de 15 días.

A documentación correspondente á aprobación definitiva remitiuselle á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda o día 12 de marzo de 2003, rexistro de saída do Concello núm. 928.

ANEXO. NORMATIVA E ORDENANZAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS
1.1. Ámbito.
1.2. Contido.
1.3. Vixencia.
1.4. Revisión.
1.5. Modificación.
1.6. Efectos
1.7. Relación coas Normas Subsidiarias Provinciais
2. DESENROLO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN.
2.1. Disposicións xerais.
2.2. Instrumentos de Ordenación.
2.2.1. Plans Parciais.
2.2.2. Plans Especiais.
2.2.3. Estudios de detalle.
2.2.4. Normas especiais de protección.
2.2.5. Ordenanzas Especiais.
2.3. Xestión do planeamento.
2.3.1. Condicións esixibles a toda actuación urbanística.
2.3.2. Áreas de reparto e polígonos de execución integral.
2.3.3. Sistemas de actuación.
2.3.4. Sistema de compensación.
2.3.5. Sistema de cooperación.
2.3.6. Sistema de expropiación.
2.3.7. Parcelacións urbanísticas e segregacións.
2.4. Instrumentos de execución.
2.4.1. Clases de proxectos.
2.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos.
2.5. Intervención Municipal do Uso do Solo.
2.5.1. Competencia e intervención Municipal.
2.5.2. Actividades suxeitas a licencia
2.5.3. Concesión e denegación de licencias.
2.5.4. Solicitude de Licencia.
2.5.5. Tipos de licencia de obras.
2.5.6. Requisitos da documentación dos proxectos.
2.5.7. Solicitude de aliñación.
2.5.8. Sinalamento de aliñación.
2.5.9. Requisitos de urbanización.
2.5.10. Licencias en solo urbanizable sectorizado.
2.5.11. Obras sen licencia ou que non se axusten á licencia
2.5.12. Condicións das obras en relación coas vías públicas
2.5.13. Derrubamentos
2.5.14. Valado de obras
2.5.15. Edificios en estado ruinoso
2.5.16. Inicio e final de obras
3. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO
3.1. División do territorio.
3.1.1. Clasificación do solo
3.1.2. Cualificación do solo
3.1.3. Identificación e tipificación dos núcleos de poboación
3.2. Réxime do solo urbano.
3.2.1. Aproveitamento urbanístico dos propietarios
3.2.2. Deberes dos propietarios do solo urbano
3.2.3. Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico
3.2.4. Prazo para a urbanización e para a solicitude de licencia de edificación
3.2.5. Condición de solar
3.3. Réxime do solo dos núcleos rurais de poboación.
3.3.1. Servicios urbanos mínimos.
3.3.2. Indicadores para a formulación dos Plans Especiais de Mellora dos Núcleos rurais.
3.3.3. Desenrolo dos núcleos rurais
3.3.4. Deberes dos propietarios do solo dos núcleos rurais
3.4. Réxime do solo Urbanizable.
3.4.1. Definición e delimitación.
3.4.2. Desenrolo do solo urbanizable.
3.4.3. Réxime urbanístico da propiedade.
3.4.4. Aproveitamento tipo.
3.4.5. Determinacións para o cálculo do aproveitamento tipo e o de cada sector
3.4.6. Obrigas e cargas dos propietarios.
3.4.7. Actuacións en solo urbanizable previas ó desenrolo dos sectores.
3.4.8. Requisitos para poder edificar.
3.5. Réxime do solo rústico.
3.5.1. Definición e delimitación
3.5.2. Solo rústico sometido a réxime especial de protección
3.5.3. Solo rústico protexido
4. ORDENANZAS REGULADORAS
4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos.
4.1.1. Condicións de uso.
4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.
4.1.3. Tipos de uso.
4.1.4. Regulación do uso vivenda.
4.1.5. Regulación do uso hoteleiro.
4.1.6. Regulación do uso comercial.
4.1.7. Regulación do uso oficinas.
4.1.8. Regulación do uso industrial.
4.1.9. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil.
4.1.10. Residencial móbil
4.1.11. Uso sanitario
4.1.12. Uso asistencial
4.1.13. Uso educativo e cultural
4.1.14. Uso socio cultural
4.1.15. Uso relixioso
4.1.16. Uso deportivo
4.1.17. Uso de espectáculos
4.1.18. Regulación das actividades extractivas
4.1.19. Uso agropecuario
4.1.20. Antenas de telefonía móbil e outros servicios de telecomunicacións
4.1.21. Regulacións específicas.
4.1.22. Usos incompatibles no solo urbano
4.1.23. Usos existentes
4.1.24. Usos e actividades en solo rústico
4.1.25. Autorización de uso en solo rústico
4.1.26. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras
4.2. Ordenanzas reguladoras da edificación.
4.2.1. Definicións.
4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas.
4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano.
4.2.4. Áreas de reparto en solo urbano

4.2.5. Plans Especiais
4.2.6. Polígonos de Execución Integral
4.2.7. Normas reguladoras do solo de núcleo rural
4.2.8. Normas reguladoras do solo rústico.
4.2.9. Normas reguladoras do solo urbanizable
4.2.9.1. Solo urbanizable sectorizado
4.2.9.2. Solo urbanizable non sectorizado
4.3. Normas de Protección.
4.3.1. Protección de Costas
4.3.2. Protección do patrimonio cultural
4.3.2.1. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral
4.3.2.2. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral
4.3.2.3. Tipos de obra que afectan ó conxunto do edificio
4.3.2.4. Patrimonio arqueolóxico
4.3.2.5. Os cruceiros
4.3.3. Protección de canles
4.3.4. Protección das estradas
4.4. Normas reguladoras das situacións de fóra de ordenación.
4.5. Normas de urbanización.
ANEXO Nº 1
ORDENANZA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN
ANEXO Nº 2.
CATÁLOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR
(En tomo á parte)

NORMAS URBANÍSTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

1.1. Ámbito

O Plan Xeral de Ordenación Municipal é o instrumento de ordenación integral do municipio e, a tal efecto e de conformidade coa lexislación urbanística vixente, define os elementos fundamentais da estructura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e clasifica o solo, establecendo os réximes xurídicos correspondentes a cada clase e categoría do mesmo.

1.2. Contido

O Plan Xeral de Ordenación Municipal consta dos seguintes Documentos:

* Memoria
* Normas Urbanísticas
* Planos de Ordenación.

En caso de discrepancias entre os diferentes elementos do Plan, aplicaranse as seguintes normas:

- ❑ Dado que os planos de ordenación materializáronse en diferentes escalas, en caso de discrepancias ou desaxustes entre os mesmos, primarán os de escala de maior detalle.
- ❑ En caso de desaxustes entre a cartografía soporte do Plan e a realidade, primará esta última.
- ❑ En caso de diferencia entre a medición directa no plano e a cota marcada primará a primeira.

1.3. Vixencia

O Plan Xeral de Ordenación Municipal entra en vigor desde a data de publicación da súa aprobación definitiva e do texto íntegro da súa Normativa e Ordenanzas. A súa vixencia será indefinida sen prexuízo das súas eventuais modificacións ou revisións.

1.4. Revisión

1.— Ós oito (8) anos de vixencia do Plan Xeral, o Concello verificará a oportunidade de proceder á súa revisión, a cal se producirá en calquera outro momento, anterior ou posterior, se se producira algunha das circunstancias seguintes:

a) Se se aproba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda o término municipal e que así o dispoña ou o faga necesario.

b) Cando circunstancias sobrevidas alteren as hipóteses asumidas no Plan en canto ás magnitudes básicas de poboación, dinámica do emprego ou mercado da vivenda, de xeito que obriguen a modifica-los criterios xerais da ordenación expresados na Memoria.

c) Se se han de tramitar modificacións concretas das determinacións das mesmas que dean lugar a alteracións que incidan sobre a estructura xeral do territorio do Municipio ou sobre as determinacións substanciais que a caracterizan.

d) Cando outras circunstancias sobrevidas de análoga natureza e importancia o xustifiquen, por afectar ós criterios determinantes da estructura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, e así o acorde motivadamente o Pleno do Concello.

2.—A revisión do Plan Xeral de Ordenación axustarase ás normas de competencia e procedemento do artigo 49 da Lei do Solo de Galicia.

1.5.—Modificación

1.—As modificacións de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordenanzas suxeitaránse ás mesmas disposicións que rexen para a súa tramitación e aprobación, con exclusión da formulación do avance, sen prexuízo do disposto no artigo 52 da Lei do Solo de Galicia.

2. Cando a modificación tenda a incrementa-la intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala a previsión dos maiores espacios libres, dotacións e equipamentos que requira a actuación proposta.

3.—Non se considerarán modificacións do planeamento de rango superior os reaxustes das determinacións que introduza o planeamento de desenrolo que sexan consecuencia dun estudio preciso da ordenación máis detallada, sempre que cumpran os seguintes requisitos:

a) Que non afecten á estructura fundamental do planeamento superior nin ós usos globais e niveis de intensidade fixados nel.

b) Que non supoñan un diferente emprazamento ou unha diminución das superficies de terreo destinadas a zonas verdes ou espacios libres de dominio e uso público nin de equipamentos e dotacións.

c) Que non impliquen aumento do aproveitamento urbanístico nin da densidade de vivendas ou edificacións.

4.—Non se considerarán modificacións do planeamento os reaxustes nas delimitacións dos ámbitos do Planeamento ou dos polígonos delimitados, sempre que non afecten a máis dun 15% da superficie do ámbito delimitado polo planeamento superior. Neste caso será necesario o consentimento dos propietarios directamente afectados.

5.—Se a modificación dos plans afectase ó uso urbanístico das zonas verdes ou espacios libres previsto non plan, deberá ser aprobada con informe previo favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

1.6. Efectos

A entrada en vigor do Plan Xeral confírelle os seguintes efectos:

- Publicidade: o documento do Plan é público e calquera persoa poderá consultalo ou solicitar información sobre o mesmo no Concello.
- Executoriedade: implica a facultade de emprende-los proxectos e obras previstos no plan e a declaración de utilidade pública dos mesmos, así como a necesidade de ocupación dos terreos e edificios correspondentes ós fins de expropiación ou de imposición de servidume e en xeral a habilitación para o exercicio polo Concello das funciones enunciadas na lexislación vixente para o cumprimento das súas determinacións.
- Obrigatoriedade: que comporta o deber do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto para o Concello e os demais Organismos da Administración Pública como para os particulares.

1.7 Relación coas Normas Subsidiarias Provinciais

Naqueles aspectos non desenrolados no presente Plan Xeral atenderase ó disposto nas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.

2.—DESENROLO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN

2.1 Disposicións Xerais

De acordo coa lexislación vixente, o presente Plan Xeral de Ordenación desenrolarase mediante os seguintes tipos de instrumentos:

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

2.2.—Instrumentos de Ordenación

Segundo ostenten ou non capacidade para cualifica-lo solo conforme á lexislación urbanística, os instrumentos de desenrolo do Plan Xeral agrúpanse en dúas especies:

a) Figuras de planeamento.
b) Figuras complementarias.

A) FIGURAS DE PLANEAMENTO

O desenrolo do Plan Xeral instrumentarase mediante os seguintes tipos de plans:

a) Plans Parciais de Ordenación, para o solo urbanizable.
b) Plans Especiais, que poderán ser de Reforma Interior para a ordenación detallada no solo urbano, de Mellora dos Núcleos Rurais nestes mesmos, ou con outras finalidades específicas en calquera clase de solo.

B) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

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

a) Estudios de Detalle, como complemento do Plan Xeral ou de Plans Especiais de Reforma Interior para o solo urbano, e de Plans Parciais para o urbanizable.
b) Normas Especiais de Protección, en calquera clase de solo para a catalogación, conservación, restauración ou mellora dos edificios urbanos e dos elementos ou espacios naturais.
c) Ordenanzas Especiais, para a regulación de aspectos complementarios do planeamento, ben por remisión expresa do Plan Xeral ou ben porque resulte conveniente para o seu mellor desenrolo ou aclaración.

2.2.1. Plans Parciais

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

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

3.— Os plans Parciais terán que conter, como mínimo, as determinacións que se sinalan no artigo 22 da Lei do Solo de Galicia e nestas Normas, en especial nos aspectos que se sinalan especificamente para cada un dos sectores que se han de desenrolar mediante este instrumento.

2.2.2. Plans Especiais

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

2.—Os plans Especiais poderán ter como finalidade:

a) O desenrolo de infraestructuras pertencentes ós sistemas xerais.
b) A ordenación de sectores determinados do solo urbano para a súa reforma interior, mellora ou saneamento, xa sexa en actuacións illadas referidas a unha determinada finalidade, ou ben en operacións integradas dirixidas á reestructuración urbanística dun área delimitada a este efecto polo Plan Xeral.

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

d) Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais dos cales a finalidade é o establecemento dunha ordenación urbanística pormenorizada no ámbito dos mesmos. Tamén poderán redactarse con obxecto de desenrolar unha actuación integral sobre unha parte do núcleo rural.

3. Os plans Especiais conterán as determinacións e documentación que sinalan os artigos 26 e seguintes da Lei do Solo de Galicia.

   Os Plans Especiais que actúen sobre áreas delimitadas polo Plan Xeral para ser desenroladas mediante esta figura de planeamento, respectarán o contido que, para cada unha delas, se especifica nas presentes Normas.

4. Nos Plans Especiais de Reforma Interior, o contido das determinacións e, polo tanto, da súa documentación, será igual ós correspondentes ós Plans Parciais, coas salvidades dos que fosen claramente innecesarios por no gardar relación coas características propias da reforma de que se trate.

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

2.2.3.—Estudios de Detalle

1. Os Estudios de Detalle redactaranse cando fose preciso completar ou adaptar determinacións establecidas no Plan Xeral para o solo urbano ou nos Plans Parciais para o urbanizable. O seu contido terá por finalidade establecer ou reaxustar, segundo os casos:

a) O sinalamento de aliñacións ou rasantes.

b) A ordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.

2. Os estudios de Detalle redactaranse naqueles supostos en que así se dispoña no presente Plan, nos instrumentos de planeamento de desenrolo, ou cando o Concello o considere necesario, por propia iniciativa ou a proposta de interesados, en atención ás circunstancias urbanísticas dunha actuación ou emprazamento determinados.

3. O contido dos Estudios de Detalle será o previsto no artigo 30 da Lei do SoloGalicia.

2.2.4.—Normas Especiais de Protección

Ó amparo do previsto no artigo 78.3 do Regulamento do Planeamento, cando o cumprimento dos obxectivos xerais do Plan Xeral en materia de conservación e mellora de edificios ou conxuntos urbanos e de elementos ou espacios naturais non requira a redacción de Plans Especiais ou, en todo caso, como complemento destes e das presentes Normas Urbanísticas, poderán dictarse Normas Especiais de Protección, dirixidas a desenrolar ou completa-la regulación particularizada dos usos e clases de obras admisibles e dos requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, no seu caso, os Catálogos dos edificios ou elementos afectados.

2.2.5.—Ordenanzas Especiais

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

2.3.—Xestión do planeamento

2.3.1 Condicións esixibles a toda actuación urbanística

A execución do planeamento desenrolarase polos procedementos establecidos na lexislación urbanística aplicable que garantirán a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así como o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a dotacións públicas e daqueles nos que se localice o aproveitamento correspondente á Administración, ó igual que a financiamento e, no seu caso, a execución da urbanización.

2.3.2. Áreas de reparto e polígonos de execución integral

En cumprimento do disposto no artigo 87 da Lei do Solo de Galicia, o presente Plan Xeral establece áreas de reparto no solo urbano non consolidado.

Dentro de cada área de reparto delimítanse polígonos de execución integral que permitirán o cumprimento dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que sexan procedentes.

No solo urbanizable, cada área de reparto compónse dun ou varios sectores así como os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a eles. En canto ó solo urbanizable non sectorizado, as áreas de reparto coincidirán cos sectores que se delimiten con ocasión da redacción dos plans parciais.

Para a delimitación de novos polígonos non previstos no Plan Xeral ou para a modificación dos delimitados, seguirase o procedemento previsto no artigo 121 da Lei do Solo de Galicia.

2.3.3.—Sistemas de actuación

1.—A execución do planeamento levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos polo artigo 124 da Lei do Solo de Galicia: compensación, cooperación ou expropiación.

   A Administración actuante elixirá o sistema de actuación atendendo ás determinacións que ó respecto sinalan as Presentes Normas, e cando estas non o indicaren fixarao segundo as condicións e circunstancias que concorran

dando preferencia ós sistemas de compensación e cooperación, salvo cando razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

2.—A determinación do sistema, cando non se conteña nas Normas levarase a cabo coa delimitación da unidade de execución de acordo co procedemento establecido no artigo 121 da Lei do Solo de Galicia.

2.3.4.—Sistema de Compensación

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

Se existe unanimidade entre os propietarios dunha unidade de execución poderase atender ó procedemento abreviado sinalado no artigo 103 da Lei do Solo de Galicia.

2.3.5.—Sistema de Cooperación

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

2.3.6.—Sistema de Expropiación

A expropiación aplicarase como sistema de actuación por polígonos completos e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos nos mesmos. Cando a execución do planeamento se realice polo sistema de expropiación, a delimitación dos polígonos deberá ir acompañada dunha relación de propietarios e dunha descrición dos bens ou dereitos afectados, redactadas con arranxo ó disposto na Lei de Expropiación Forzosa.

2.3.7 Parcelamentos urbanísticas e segregacións

1.—Considerarase parcelamento urbanístico a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións co fin de urbanizar ou edificar, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

2.—Considerarase ilegal a efectos urbanísticos, todo parcelamento que sexa contrario ó establecido no planeamento urbanístico que lle sexa de aplicación ou que infrinxa o disposto na lexislación urbanística.

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

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

2.4.—Instrumentos de Execución

2.4.1 Clases de Proxectos

A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenrolo realizarase mediante proxectos técnicos, os cales, segundo seu obxecto inclúense en algunhas das seguintes clases:

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) De actividades e instalacións.

2.4.2.—Condicións xerais dos proxectos técnicos

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

2.—Os proxectos estructúranse documentalmente en Memoria descritiva e xustificativa, Planos, Prego de Prescricións Técnicas e Orzamentos, cos complementos que se esixen para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e Instruccións Técnicas municipais de aplicación e nos Regulamentos vixentes.

3.—Os proxectos técnicos necesarios para a obtención de licencias de obras ou instalacións deberán vir subscritos por técnico ou técnicos que sexan competentes, por relación ó obxecto e características do proxectado.

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

2.5.—Intervención Municipal do Uso do Solo

2.5.1. Competencia e intervención municipal

a. A competencia para outorga-las licencias correspóndelles ós concellos, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local.

b. Non se poderá conceder licencia sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma nos supostos previstos no artigo 77 da Lei do Solo de Galicia.

De igual forma, o concello non poderá conceder licencia sen esixi-la aportación previa das autorizacións sectoriais preceptivas que deben outorgar outras administracións

2.5.2.—Actividades suxeitas a licencia

Están suxeitos a licencia previa, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e usos do solo tales como:

1.—Os parcelamentos urbanísticos, excepto os que estean contidos nun proxecto de compensación ou reparcelación aprobado.
2.—Os movementos de terra, tales como desmontes, explanacións, escavacións e terrapléns, as obras de instalación de servicios públicos e en xeral, as relacionadas coa urbanización, exceptuando que estes actos fosen detallados e programados como obras a executar nun proxecto de urbanización definitivamente aprobado ou de edificación que dispoña de licencia outorgada.
3.—As obras de nova planta.
4.—As obras de modificación das estructuras.
5.—A modificación do aspecto exterior dos edificios.
6.—A primeira utilización dos edificios.
7.—A modificación do uso dos edificios.
8.—A demolición das construccións excepto nos casos de ruína inminente.
9.—A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.
10.—Os cerramentos e valados de fincas.
11.—As obras de ampliación de edificios e instalacións de todas clases.
12.—As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios.
13.—As obras e os usos que teñan que realizarse con carácter provisional, ós que se refire o artigo 57 da Lei do Solo de Galicia.
14.—A utilización do solo para o desenrolo de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servicios ou outras análogas.
15.—O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de tódalas clases existentes.
16.—As instalacións subterráneas destinadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servicios públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.
17.—A extracción de áridos para a construcción e a explotación de canteiras, anque se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos a concesión ou autorización administrativa.
18.—As actividades extractivas de minerais, líquidos e de calquera outro material, así como os vertidos no subsolo.
19.—As obras de construcción de infraestructura civil, excepto se estas fosen detalladas e programadas como obras a executar nun plan especial ou nun instrumento de ordenación territorial, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial aplicable. Quedan excluídas da obrigatoriedade da licencia, as obras de mantemento das obras públicas.
20.—As construccións nas zonas de dominio público, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial aplicable.
21.—A instalación ou radicación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes, excepto as que se efectúen dentro dos campamentos legalmente autorizados e nas zonas expresamente previstas para dita finalidade.
22.—As cortas e talados das árbores que constitúan masa arbórea, espacio boscoso, arboredo ou parque, excepto as autorizadas en solo rústico por órganos competentes en materia agraria e/ou forestal.
23.—A instalación de invernadoiros.
24.—As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, excepto as autorizadas polo organismo competente en materia agraria e/ou forestal.
25.—As instalacións e construccións de carácter temporal destinadas a espectáculos e actividades recreativas.
26.—Roturacións, plantacións forestais e apertura e mantemento de devasas en terreos situados dentro da área de protección dos xacementos arqueolóxicos
27.—Calquera intervención en edificios declarados como bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.

2.5.3.—Concesión e denegación de licencias

1.—As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanístico.
2.—Para o seu outorgamento serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística, emitidos polos servicios correspondentes á entidade outorgante. Toda resolución que denegue licencia deberá ser motivada coa referencia explícita ás normas ou determinacións do planeamento que se incumpran polo proxecto para o que se solicita.

2.5.4.—Solicitude de licencia

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

2.5.5.—Tipos de licencia de obras

Distínguense nas presentes Normas tres tipos de licencias:

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

Obra nova

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

Reforma e ampliación

Entendese por reforma ou ampliación aquelas operacións de construcción encamiñadas 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 (modificación de estructura, elevación de plantas), fachada ou de cuberta.

Reformas non estructurais

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

Conservación

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

Distínguense dous subtipos:

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

Licencias de obra maior, que comprenden os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estructurais e obras de conservación estructurais.

Licencias de obra menor, que comprenden os conceptos de reforma non estructural e obras de conservación non estructurais.

2.5.6.—Requisitos da documentación dos proxectos

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

1.—Na memoria describirase a obra ou instalación. Exporase a súa finalidade e xustificarase a solución adoptada poñéndose de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que desenrole.

2.—Os planos de situación plasmaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de emprazamento redactaranse como mínimo a escala de 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existente.

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

4.—No caso de actuacións que non impliquen unha modificación da estructura, como poden ser:

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

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

2.5.7 Solicitude de aliñación

Cando se trata de obra de nova planta, ou reconstrucción previo derrubamento de obra vella, será condición inescusable a solicitude previa de aliñación e rasante, que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreo dentro do Término Municipal, aínda cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licencia de obra nova.

A concesión de aliñación non implica, en consecuencia, a licencia de construcción.

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

2.5.8 Sinalamento de aliñación

Ó acto de sinalamento concorrerá a Delegación da Alcaldía, o Técnico Municipal designado e o propietario do solar por si, ou representado polo seu apoderado.

O solar estará libre de obstáculos para facilita-lo planeamento da liña.

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

Constará na acta de aliñación:

1.—A liña de edificación.

2.—A profundidade edificable do solar.

3.—A Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

2.5.9 Requisitos de urbanización

1.— Para outorgar licencia de edificación no solo urbano é preciso que a parcela conte cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público, pavimentación de calzada, rede de subministro de enerxía eléctrica e de abastecemento de auga, alumeado público e rede de saneamento.

2.— Para outorgar licencia de edificación no solo de núcleo rural será preciso que a parcela estea urbanizada con arranxo ás normas mínimas establecidas en cada caso polo Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural e se este non existira esixirase que conte alomenos con acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica.

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

- — Que o núcleo rural de que se trate non dispoña de rede de abastecemento de auga e/ou rede de sumidoiros, nin estea prevista a súa execución mediante proxectos de obras ordinarias.
- — Que non se teñan alcanzado os niveis previstos para os indicadores a que se refire o Art. 13.f. da Lei do Solo de Galicia.
- — Que se garantan no proxecto de edificación as condicións técnico-sanitarias das instalacións en relación á parcela sobre a que se pretende edificar e ó seu entorno, cumprindo en todo caso as normas e estándares técnicos que esixe a lexislación vixente.

— Que o proxecto de edificación prevea e xustifique suficientemente que a disposición das instalacións do edificio e das instalacións individuais de abastecemento e/ou evacuación e vertido permitan as conexións coas redes que se cheguen a implantar na vía pública á que a parcela dea fronte.

3.—Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma. A fianza de garantía será como mínimo do 6% do valor das obras de urbanización necesarias; a tal fin, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía.

2.5.10 Licencias en solo urbanizable sectorizado

Nas áreas de solo urbanizable non poderán outorgarse licencias de edificación ata que non se teña realizada a urbanización en execución do correspondente Plan Parcial e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente.

Do mesmo modo, nestas áreas non poderán autorizarse outras obras que as correspondentes á infraestructura do territorio ou ós sistemas xerais ou as de carácter provisional a que se refire o Art. 72 da Lei do Solo de Galicia, en tanto non sexa aprobado o Plan Parcial correspondente.

2.5.11 Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia

1.—As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no Art. 175 da Lei do Solo de Galicia.

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

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

4.—Cando transcorrido o prazo de dous meses non se houbera solicitado a licencia, non se houberan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario ás presentes Normas, o Concello acordará a demolición das obras.

2.5.12 Condicións das obras en relación coas vías públicas

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

2.—Se as obras que se executen afectaren a servicios de carácter xeral ou público, os propietarios comunicarano por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comezo das mesmas, en dito prazo ditas empresas ou entidades deberán toma-las medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables desde a finalización do prazo anteriormente mencionado.

3.—Os escombros e provisión de materiais, non poderán amorearse na vía pública, nin apoiados nos valos ou muros de peche.

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

5.—Obrigarase ós propietarios de calquera clase de edificación a conservar tódalas partes da construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan compromete-la seguridade pública.

6.—Tódolos andamios auxiliares da construcción, deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán as sinales de precaución que en cada caso sexan convenientes.

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

2.5.13.—Derrubamentos

1.—Cando un propietario desexe proceder ó derrubamento dun edificio, deberá solicita-la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria subscrita por un facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que debe derribarse 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 os derrubamentos, para evitar danos e molestias á circulación, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación de valado en todo o fronte que teña que demolerse.

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

3.—Cando por derrubamento ou obras nunha edificación sexa necesario 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, poderanse levar a cabo directamente polo dono da casa que se vaia a demoler ou aquela onde teñan que executa-las 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, con arranxo a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido, sobre estas servidumes, no código Civil.

4.—En todo caso, cando se vaia a comezar un derrubamento ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, ós lindeiros das fincas por se debera adoptarse algunha precaución especial.

5.—En caso de urxencia polo perigo inmediato, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras convenientes, anque consistan en esteos exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas 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 ditas circunstancias, o aparellador municipal ou quen corresponda, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesario para garanti-la seguridade pública.

2.5.14.—Valado de obras

1.—En toda obra de nova planta ou derrubamento e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un valado de protección de dous metros de altura, como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar recuada do bordo, alomenos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.

2.—Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación de ditas Normas, o técnico municipal fixará as características do valado 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, en se mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixirase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dun dispositivo que advirta o perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4.—Nas zonas que sexa obrigatorio o recuamento, o valado colocarase na aliñación oficial. Non será obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.

5.—A instalación de valados entendese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por isto desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o valado e deixar libre a beirarrúa ó tránsito público.

2.5.15.—Edificios en estado ruinoso

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

2.—Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

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

b) Cando o edificio presente un deterioro 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.

3.—Cando un edificio sexa declarado ruinoso, ben a instancia do propietario ou pola inspección municipal, aquel está obrigado a executar, pola súa conta, as obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá 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.

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

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

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

2.5.16.—Inicio e final de obras

De acordo co artigo 18-2 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, o prazo para a iniciación das obras, unha vez concedida a licencia será dun (1) ano. O Prazo de terminación das obras será de tres (3) anos, non podendo interromperse as obras por un tempo superior a seis meses.

3.—RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

3.1 División do territorio

A totalidade do solo do municipio regulase a través de:

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

3.1.1 Clasificación do solo

De acordo co artigo 63 da Lei do Solo de Galicia, a totalidade dos terreos pertencentes ó término municipal inclúense nos seguintes tipos de solos: solo urbano, solo urbanizable, solo de núcleo rural e solo rústico.

3.1.2.—Cualificación do solo

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

Os usos globais son os seguintes:

- Comunicacións e transportes
- Parques e xardíns públicos
- Equipamentos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Terciario

3.1.3.—Identificación e tipificación dos núcleos de poboación

A efectos do disposto no Artigo 75 da Lei do Solo de Galicia e no 38 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra, constitúe un núcleo de poboación aquela área do territorio na que por existir agrupación de vivendas e xurdir relacións propias da vida comunitaria, constitúan un asentamento de poboación singularizado por un topónimo, diferenciado nos censos e padróns oficiais e identificado como tal pola poboación residente e pola práctica administrativa local.

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

Os núcleos rurais caracterízanse pola súa vinculación coas actividades do sector primario de carácter agrícola, gandeiro forestal, pesqueiro ou análogo e ter unha densidade mínima de 2.5 vivendas por hectárea e un número mínimo de 10 vivendas.

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

ANÁLISE DOS NÚCLEOS DE POBOACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AUGA	SANEAMENT.	DENSID. VIV/Há.
ROUXIQUE-FREIXO-LAGAREI-BRUÑEIRA-COSTIÑA-PIÑEIROS-TOUTICEIRA-REVOLTA-TOMBELO	SAN ESTEBAN DE NOALLA-SAN PEDRO DE VILALONGA	321	118.82	SI	SI	2.8
ARNOSA	SAN PEDRO DE VILALONGA	51	7.91	SI	SI	6.5
SALGUEIRA	SAN PEDRO DE VILALONGA	86	21.57	SI	SI	4.0
XUNCA BLANCA-GONDAR DE ABAIXO-GONDAR DE ARRIBA-OUTEIRO-LOMBA	SAN PEDRO DE VILALONGA	181	58.34	SI	SI	3.2
ALTAMIRA	SAN PEDRO DE VILALONGA	17	6.38	SI	NO	2.8
DADIN-PEDREIRAS	S.EULALIA DE NANTES-STO. TOME DE GONDAR	91	26.03	SI	SI	3.5
QUINTANS	SAN ESTEBAN DE NOALLA	25	13.09	SI	NO	2.2
IGREXA-TRAMALLEIRO-CASEIROS-COVA DE PAZOS	SAN ESTEBAN DE NOALLA	110	31.4	SI	SI	3.5
MOURELOS-POMBAL	SAN ESTEBAN DE NOALLA	161	36.2	SI	SI	4.5
PONTES	SAN ESTEBAN DE NOALLA	24	6.07	NO	NO	3.9
IGREXARIO	SAN PEDRO DE VILALONGA	12	3.93	NO	NO	3.1
PEAI	S. TOME DE GONDAR	12	2.7	SI	NO	4.4
GONDARIÑO	S. TOME DE GONDAR	26	11.8	NO	NO	2.4
GANDRA	S. EULALIA DE NANTES	12	2.3	NO	NO	5.2
CARBALLO	S. TOME DE GONDAR	13	3.6	NO	NOI	3.5
CACHADA-O SANTO-VICHONA	S.EULALIA DE NANTES	121	38.6	SI	SI	3.2
FABAL	STA.Mª ADINA	17	8.07	NO	NO	2.1
XESTEIRIÑA	STA. Mª ADINA	30	9.08	NO	NO	3.6
AIOS	S. ESTEBAN DE NOALLA	118	42.3	SI	SI	3.0
PEDROÑO	S. EULALIA DE NANTES	10	2.7	NO	NO	3.7
IGREXA-BOUZON-CANCELA	S. EULALIA DE NANTES	58	12.4	NO	NO	4.4
SEIXOMIL	S. EULALIA DE NANTES	12	2.3	NO	NO	5.2
PAZOS	S. EULALIA DE NANTES	19	6.94	NO	NO	2.8

ANÁLISE DOS NÚCLEOS DE POBOACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AUGA	SANEA MENT.	DENSID. VIV/Há.
CASAL-CONTUMIL	NANTES	57	51.5	NO	NO	2.7
BUEZAS	S. EULALIA DE NANTES	24	6.7	NO	NO	3.6
REXENXO	S. JUAN DE DORRON	16	3.05	NO	NO	5.3
BARREIRO	S. JUAN DE DORRON	48	12.08	NO	NO	4.0
OUTEIRO-IGREXA-ADINA	STA. MARIA ADINA	92	23.0	SI	SI	4.0
SEIXAL	S. GINES DE PADRIÑAN	22	9.78	NO	NO	2.3
RIAL	ADINA	44	6.94	NO	NO	6.4
BARROSA-RIAL	STA. MARIA ADINA	29	10.34	NO	SI	2.8
POMBAL	STA. MARIA ADINA	66	25.7	SI	NO	2.6
ARRA	S. MAURO DE ARRA	53	8.1	SI	SI	6.8
CATADOIRO	STA. MARIA ADINA	59	17.8	SI	SI	3.3
FONTOIRA	S. GINES DE PADRIÑAN	46	10.01	SI	SI	4.6
LAXE	S. GINES DE PADRIÑAN	35	7.52	SI	SI	4.7
ALDARIZ	S. GINES DE PADRIÑAN	29	6.2	NO	SI	5.0
LAMELA	S. PEDRO DE BORDONS	32	7.05	SI	SI	4.6
FREIXEIRO	S. JUAN DE DORRON	21	4.56	NO	NO	4.7
RECAREI	S. JUAN DE DORRON	27	5.6	NO	NO	4.8
PADRIÑAN	S. GINES DE PADRIÑAN	36	4.05	SI	SI	9.0

ANÁLISE DOS NÚCLEOS DE POBOACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AUGA	SANEA MENT.	DENSID. VIV/Há.
REEES	S. GINES DE PADRIÑAN	32	11.03	SI	SI	4.1
CHANDEVILA-REGATA	S. PEDRO DE BORDONS	64	14.3	SI	SI	4.6
SEIXALVO	S. GINES DE PADRIÑAN	15	4.6	SI	SI	3.3
SEAR	S. PEDRO DE BORDONS	34	6.01	SI	NO	5.8
CARABUXEIRA	S. GINES DE PADRIÑAN	57	10.03	SI	SI	6.8
OUTEIRO	S. JUAN DE DORRON	56	7.67	SI	SI	7.3
OS COTOS-COSTA	S. JUAN DE DORRON	96	20.5	SI	SI	4.7
MAGALANS	S. JUAN DE DORRON	87	14.5	SI	SI	6.0
TORRE-DORRON-CASAL	S. JUAN DE DORRON	29	7.7	SI	NO	3.7
GRANXA-RODEIRAS-CASTRO	S. JUAN DE DORRON	37	6.7	SI	SI	5.6
GRANXA DE ABAIXO	S. JUAN DE DORRON	28	3.5	SI	SI	7.8
IARBON-A LANZADA	SAN ESTEBAN DE NOALLA	127	43.4	SI	SI	3.4
REVEL	SAN PEDRO DE VILALONGA	44	14.2	SI	NO	3.2
SOUTULLO	SAN ESTEBAN DE NOALLA	24	8.7	SI	SI	2.9
FONTENLA	SAN ESTEBAN DE NOALLA	51	16.9	SI	SI	3.4
POCIÑAS	S. ESTEBAN DE NOALLA	36	10.5	SI	SI	4.6
VINQUIÑO	STA. Mª ADINA	91	26.2	SI	SI	3.5
MAJOR	S. ESTEBAN DE NOALLA	41	11.0	SI	SI	3.7
BESADOIROS	S. ESTEBAN DE NOALLA	20	6.4	NO	SI	4.0
BASCUAS	S. ESTEBAN DE NOALLA	152	46.3	SI	SI	4.3

ANÁLISE DOS NÚCLEOS DE POBOACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AUGA	SANEAMENT.	DENSID. VIV/Há.
CANELAS	S. MAURO DE ARRA	39	7.7	SI	SI	5.0
SANXENXO5	S. GINES DE PADRIÑ AN-S. Mª ADINA	50	10.5	SI	SI	4.9
MONTALVO	S. MAURO DE ARRA	61	18.8	SI	SI	7.5
PAXARIÑAS	S. MAURO DE ARRA	44	14.9	SI	SI	3.6
SANXENXO 1-SANX2-SANX3-SANX4-	S. GINES DE PADRIÑAN	56	19.7	SI	SI	3.6
NANIN	S. PEDRO DE BORDONS	274	47.7	SI	SI	6.8
AREAS	S. PEDRO DE BORDONS	73	19.5	SI	SI	4.6
AREAS	S. JUAN DE DORRON	53	16.5	NO	SI	3.9

3.2.—Réxime do solo urbano.

O solo urbano comprende as áreas ocupadas pola edificación consolidada alomenos nas súas dúas terceiras partes ou con servicios urbanos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica e aquelas outras que, por execución deste, cheguen a adquirir tal condición. A súa delimitación reflectise nos planos de Ordenación.

O solo urbano divídese en dúas categorías:

- Solo urbano consolidado no cal non é necesario realizar operacións de desenrolo integral.
- Solo urbano non consolidado no cal é necesario un proceso de execución integral.

3.2.1 Aproveitamento urbanístico dos propietarios

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

- Nos terreos situados en zonas de solo urbano consolidado e non incluídos en áreas de reparto, o aproveitamento real, sen prexuízo do dereito dos propietarios ó equitativo reparto de cargas e beneficios. O aproveitamento real será o que resulte da aplicación directa das ordenanzas ou normas urbanísticas da parcela.
- Nos terreos a que se refire o apartado anterior, pero incluídos polo Plan Xeral en áreas de reparto, o aproveitamento dos propietarios será o tipo calculado para esta área.
- Nos terreos situados en áreas non consolidadas e, polo tanto, incluídos nun polígono para ser obxecto de execución integral, o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto en que se encontren.

3.2.2.—Deberes dos propietarios do solo urbano

Solo urbano consolidado:

a. Os propietarios de terreos en solo urbano consolidado pola edificación deberán completar á súa costa a urbanización necesaria para que os mesmos alcancen a condición de solar, se aínda non a tiveran, e edificalos en prazo se se encontraran en prazos para os que así se teña establecido no plan.

Solo urbano non consolidado:

b. Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, parques, xardíns públicos e demais dotacións públicas de carácter local ó servicio do ámbito de desenrolo no que os seus terreos se encontren incluídos. Os terreos destinados a sistemas xerais que se inclúan nas áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta

c. Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas áreas de reparto en solo urbano non consolidado.

d. Costea-la parte que lles corresponda do importe da urbanización, ou executala nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación, de acordo cos prazos previstos.

e. Solicita-la licencia de edificación e edifica-los solares nos prazos sinalados no presente plan.

f. Cede-los terreos onde se localice o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

g. Mentres non se leve a cabo a edificación dos solares deberanse cumpri-los seguintes condicionantes:

- Os solares deberán manterse libres de maleza e en perfecto estado de limpeza.
- Os peches dos solares á vía pública deberán realizarse con materiais e cores adecuados ó entorno.

3.2.3.—Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico

No solo urbano que non deba ser obxecto de desenrolo de planeamento de reforma interior, o dereito ó aproveitamento urbanístico adquírese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, cando se actúe en polígonos de desenrolo integral, debendo acredita-los propietarios o cumprimento dos expresados deberes.

No caso de actuacións illadas, o aproveitamento urbanístico adquírese ó converte-la parcela en solar.

3.2.4.—Prazos para a urbanización e para solicitude de licencia de edificación

O prazo para o cumprimento dos deberes de urbanización e reparto de cargas e beneficios sinalados anteriormente, será de catro anos desde a aprobación do planeamento correspondente, de acordo ó artigo 81 da Lei do Solo de Galicia.

O prazo para solicita-la licencia de edificación no solo urbano non sometido a desenrolo do Planeamento de reforma interior será de catro anos desde que a parcela adquira a condición de solar.

Estes prazos poderán modificarse nas seguintes circunstancias:

- O prazo para urbanización poderá modificarse por aspectos técnicos que supoñan un atraso xustificado na execución das obras.
- O prazo para levar a cabo o reparto de cargas e beneficios non poderá alterarse.
- O prazo para levar a cabo a edificación poderá alterarse, xustificando a pouca demanda de vivendas na zona concreta obxecto da licencia.

3.2.5.—Condición de solar

Terán a condición de solar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, conten con acceso por vía pública pavimentada e servicios urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, alumeado público, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

Deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas polo presente Plan.

Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable soamente poderán alcanza-la condición de solar despois de executadas, conforme ó planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, no seu caso, para a ampliación ou reforzo destes.

3.3.—Réxime do solo dos núcleos rurais de poboación

Clasifícanse como solo de núcleo rural os terreos correspondentes ó ámbito dos núcleos rurais delimitados no planeamento.

3.3.1. Servicios urbanos mínimos

Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servicios de acceso rodado con calzada pavimentada, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica, debendo ter eses servicios características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se teña que construír. Os servicios de abastecemento de auga e evacuación de augas residuais poderán resolverse mediante sistemas individuais sempre que quede suficientemente garantida a salubridade da zona.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servicios existentes no núcleo.

Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

O viario público dos núcleos corresponde co sinalado nos planos de ordenación. A apertura de novo viario non previsto no presente Plan Xeral require a elaboración dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural.

3.3.2.—Indicadores para a formulación de Plans Especiais de Mellora dos núcleos rurais

Os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora dos núcleos rurais realizaranse, como mínimo, por núcleos completos. Nos casos nos que varios núcleos constitúan un conxunto, indicase nos planos de ordenación, a delimitación de cada un deles a efectos de redacción dos citados Plans Especiais.

Os plans especiais de mellora do núcleo rural deberán realizar un análise detallado das necesidades dotacionais en todo o núcleo e previsión, no seu caso, das áreas de actuacións integrais que se considere

A continuación fíxanse os indicadores para establece-la necesidade de formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora dos núcleos rurais:

1.—A densidade de vivendas do núcleo é superior a 20 viv/há.
2.—O número de licencias concedidas para edificación principal ó amparo da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.
3.—Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

3.3.3.—Desenrolo dos núcleos rurais

Independentemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de defini-lo trazado viario, as redes de servicios, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa mester. Estes Plans Especiais deberán ter unha dimensión mínima de 2.000 m^2 a menos que xustificadamente se determine a imposibilidade de alcanza-la citada cantidade.

3.3.4.—Deberes dos propietarios do solo dos núcleos rurais

Nos supostos de execución dos Plans Especiais de Mellora do Núcleo Rural previstos no artigo 27.2 da Lei do Solo de Galicia, os propietarios do solo estarán obrigados a:

a. Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.
b. Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento correspondente ó concello.
c. Costear e executa-las obras de urbanización previstas no Plan Especial.
d. Solicita-la licencia de edificación e edificar nos prazos previstos no plan especial.

En calquera caso, os propietarios do solo nos núcleos rurais deberán:

a. Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, parques, xardíns públicos e demais dotacións públicas de carácter local ó servicio do ámbito de desenrolo no que

os seus terreos se encontren incluídos. Os terreos destinados a sistemas xerais que se inclúan nas áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.

b. Costea-la parte que lles corresponda do importe da urbanización, ou executala nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación, de acordo cos prazos previstos.

c. Solicita-la licencia de edificación e edifica-los solares nos prazos sinalados no presente plan.

3.4.—Réxime do solo urbanizable

3.4.1 Definición e delimitación

1.—Constitúen o solo urbanizable aquelas áreas do territorio que o Plan Xeral destina a ser soporte do crecemento urbano previsible

2.—Nos planos de ordenación sinálanse os límites das áreas do solo urbanizable sectorizado e dos solos urbanizables non sectorizados que se incorporarán a este proceso durante a vixencia do mesmo.

3.—No solo urbanizable inclúense os novos asentamentos de poboación e actividades productivas, vinculándoos ó establecemento daqueles sistemas xerais ou elementos dos mesmos, que son necesarios para o desenrolo das previsións do Plan Xeral nesta categoría de solo.

3.4.2.—Desenrolo do solo urbanizable

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

2.—Os plans parciais redactaranse con arranxo ó disposto no Capítulo 2 das presentes Normas.

3.—Os Plans Parciais deberán referirse a un solo sector de solo urbanizable, integrando en todo caso ós elementos de sistemas xerais interiores ó mesmo. Tamén integrarán elementos de sistemas xerais exteriores ó sector cando a xuízo da Administración Municipal concorran circunstancias urbanísticas, vinculadas ó propio desenrolo do sector, que fagan aconsellable a súa ordenación conxunta e se trate de elementos contiguos ó sector que teñan determinada a obtención do seu solo con cargo ó solo urbanizable.

4.—Os plans parciais do solo urbanizable non sectorizado deberán xustificar e garanti-la disposición dos seguintes servicios:

- Acceso rodado. Deberá te-las dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5 das presentes normas. En caso de ser necesarios viais de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.
- Abastecemento de auga potable. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5 das presentes normas queda garantido.
- Subministro de enerxía eléctrica. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5 das presentes normas queda garantido.
- Saneamento. Garantirase, de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5 das presentes normas. O vertido realizarase unha vez depuradas as augas residuais en caso de verter directamente ós canles naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

5.—Nos plans parciais do solo urbanizable non sectorizado será obrigatorio incluí-los terreos necesarios para a conexión da actuación cos sistemas xerais viario e de infraestructura nos que se apoie.

3.4.3.—Réxime urbanístico da propiedade

1.—As facultades do dereito de propiedade dos propietarios de solo urbanizable, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes e obrigas establecidos na lexislación vixente e nas presentes Normas.

2.—Os propietarios de terreos incluídos no solo urbanizable poderán exerce-las facultades relativas ó uso do solo e a súa edificación con arranxo ó contido normal da propiedade que lles corresponde, en función do aproveitamento tipo que o Plan Xeral asigna con carácter xeral a este tipo de solo.

3.—O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada terreo será o 90% do aproveitamento do sector no que se encontre enclavado, sen que teña relevancia ó respecto a súa cualificación concreta no Plan.

3.4.4.—Aproveitamento tipo

No presente Plan Xeral non se establece unha programación das actuacións.

De acordo co artigo 15.4 da LSG establecese un orde de prioridades para o desenrolo dos sistemas xerais e as actuacións de iniciativa pública.

En consecuencia, de acordo co artigo 90.2 da LSG, cada Área de Reparto integrase por un sector de solo urbanizable, incluíndo os sistemas xerais que en cada caso lle correspondan.

Cada área delimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable, é desenrolada nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística que se incorpora con esta normativa, na que se regulan as seguintes condicións.

3.4.5.—Determinacións para o cálculo do aproveitamento tipo do solo urbanizable e o de cada área de reparto/sector

1.—Cada sector de solo urbanizable desenrolarase, sen prexuízo das transformacións autorizadas polo propio Plan, coas edificabilidades que para cada uso e sector se establezan.

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

$E_i = Eji$

sendo Eji a edificabilidade total do uso "j" no sector "i".

O índice de edificabilidade sinalase en metros cadrados sobre metro cadrado:

$e_i = Ei / Si$

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

3.—Os coeficientes de homoxeneización de valor entre os usos autorizados en cada sector (Bij) establecéronse con referencia á vivenda colectiva, da cal o valor é sempre a unidade (1).

4.—A homoxeneización das edificabilidades cos coeficientes establecidos, proporciona os aproveitamentos para cada uso e sector en metros cadrados:

Aji= BjiEij

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

$A_i = A_{ji}$

5.—O índice de aproveitamento de cada sector, que non determina os dereitos dos propietarios do sector, por canto non inclúe a incidencia dos sistemas xerais nin a deducción do 10 % para a Administración será:

$ai = A_i / S_i$

6.—O resto dos parámetros e as súas relacións teñen o seguinte significado:

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

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

$r_i = SG_i / S_i$

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

$a'_i = a_i / (1 + r_i)$

d) A'i Aproveitamento total do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos.

$A'_i = a'_i Si$

e) a"i Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector "i" ou coeficiente de aproveitamento medio do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos e descontado o 10 % do aproveitamento de cesión obrigatoria.

$a''_i = 0.90\ a'i$

f) A"i Aproveitamento total correspondente ós propietarios do sector "i" (exceptuados os de sistemas xerais), unha vez descontado o dez por cento (10%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$A''_i = 0.90\ A'_i$

g) Asg'i Aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i".

$Asg'_i = SGi\ a'_i$

h) Asg''_i Aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i", unha vez descontado o dez por cento (10%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$Asg''_i = 0.90\ Asg'_i$

CADRO I.- APROVEITAMENTO BRUTO DAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DO SOLO URBANIZABLE

SECTOR	Si	VIVENDA			COMERCIAL	HOTELEIRO	INDUSTRIA	Ei	ei
		COLECTIVA	UNIFAMIL.	P.OFICIAL		TERCIARIO			(edificabilidade)
1	102.050	25.818	25.818					51.636	0,506
2	15.036	4.781	3.188					7.969	0,530
3	9.002		4.501					4.501	0,500
4	30.136		9.041					9.041	0,300
5	54.759	29.654			9.000			38.654	0,706
6	15.695		6.278					6.278	0,400
7	27.458	8.237	5.492					13.729	0,500
8	81.537	20.384	20.384					40.768	0,500
9	130.100		39.030					39.030	0,300
11	142.868	30.002	20.001					50.003	0,350
12	71.107	17.778	17.778					35.556	0,500
13	299.175	64.622	64.622			14.360		143.604	0,480
14	336.901	72.770	72.770			16.171		161.711	0,480
15	650.300						455.210	455.210	0,700
16	30.325	6.065	6.065					12.130	0,400
17	29.736	5.947	5.947					11.894	0,400
18	13.490		6.745					6.745	0,500
19	20.630		4.126					4.126	0,200
20	20.682		10.341					10.341	0,500
21	48.450		24.225					24.225	0,500
22	69.980		27.992					27.992	0,400
23	24.856	6.287	6.287					12.574	0,506
24	96.464		38.586					38.586	0,400
25	66.925		20.077					20.077	0,300
26	25.822		12.911					12.911	0,500
27	80.972		32.389					32.389	0,400
28	18.780		7.512					7.512	0,400
29	39.540		15.816					15.816	0,400
30	21.080		12.100					12.100	0,574
TOTAIS	2.573.856	292.345	520.022	0	9.000	30.531	455.210	1.307.108	0,508

NOTA: Os sectores en sombreado emprázanse na zona de influencia de Costas

ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DE SOLO URBANIZABLE (COEFICIENTE Bij)

SECTOR	Si	VIVENDA			LOCAIS	HOTELEIRO	INDUSTRIA
		COLECTIVA	UNIFAMIL.	P.OFICIAL	COMERC.	TERCIARIO	
1	102.050	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
2	15.036	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
3	9.002	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
4	30.136	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
5	54.759	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
6	15.695	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
7	27.458	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
8	81.537	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
9	130.100	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
11	142.868	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
12	71.107	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
13	299.175	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
14	336.901	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
15	650.300	1,43	1,86	1,29	1,57	1,43	1,00
16	30.325	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
17	29.736	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
18	13.490	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
19	20.630	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
20	20.682	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
21	48.450	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
22	69.980	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
23	24.856	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
24	96.464	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
25	66.925	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
26	25.822	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
27	80.972	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
28	18.780	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
29	39.540	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
30	21.080	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70

Os coeficientes de homoxeneización establécense en función dos valores de venda das diferentes
Tipoloxías, de acordo co seu emprazamento específico, dando o valor da unidade á vivenda colectiva.
Con estes coeficientes transfórmanse as edificabilidades sinaladas en unidades de aproveitamento, que
Constitúen as propias edificabilidades "homologadas" para poder comparalas.

CADRO III.- APROVEITAMENTO HOMOLOGADO DOS DISTINTOS USOS DAS ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DO SOLO URBANIZABLE

SECTOR	Si	VIVENDA			LOCAIS	HOTELEIRO	INDUSTRIA	Ai	ai
		COLECTIVA	UNIFAMIL.	P.OFICIAL	COMERC.	TERCIARIO			
1	102.050	25.818	30.982	0	0	0	0	56.800	0,557
2	15.036	4.781	3.507	0	0	0	0	8.288	0,551
3	9.002	0	4.951	0	0	0	0	4.951	0,550
4	30.136	0	9.945	0	0	0	0	9.945	0,330
5	54.759	29.654	0	0	9.900	0	0	39.554	0,722
6	15.695	0	6.906	0	0	0	0	6.906	0,440
7	27.458	8.237	6.041	0	0	0	0	14.278	0,520
8	81.537	20.384	24.461	0	0	0	0	44.845	0,550
9	130.100	0	46.836	0	0	0	0	46.836	0,360
11	142.868	30.002	24.001	0	0	0	0	54.003	0,378
12	71.107	17.778	21.334	0	0	0	0	39.112	0,550
13	299.175	64.622	84.009	0	0	14.360	0	162.991	0,545
14	336.901	72.770	94.601	0	0	16.171	0	183.542	0,545
15	650.300	0	0	0	0	0	455.210	455.210	0,700
16	30.325	6.065	7.885	0	0	0	0	13.950	0,460
17	29.736	5.947	7.731	0	0	0	0	13.678	0,460
18	13.490	0	8.094	0	0	0	0	8.094	0,600
19	20.630	0	4.951	0	0	0	0	4.951	0,240
20	20.682	0	12.409	0	0	0	0	12.409	0,600
21	48.450	0	29.070	0	0	0	0	29.070	0,600
22	69.980	0	33.590	0	0	0	0	33.590	0,480
23	24.856	6.287	7.544	0	0	0	0	13.831	0,556
24	96.464	0	46.303	0	0	0	0	46.303	0,480
25	66.925	0	24.092	0	0	0	0	24.092	0,360
26	25.822	0	15.493	0	0	0	0	15.493	0,600
27	80.972	0	38.867	0	0	0	0	38.867	0,480
28	18.780	0	9.014	0	0	0	0	9.014	0,480
29	39.540	0	18.979	0	0	0	0	18.979	0,480
30	21.080	0	14.520	0	0	0	0	14.520	0,689
TOTAIS	2.573.856	292.345	636.117	0	9.900	30.531	455.210	1.424.103	0,553

CADRO IV.- RESUMO DOS SISTEMAS XERAIS ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

SECTOR	SUPERF.	SIST. XERAL. INTER.		SUPERF.	SIST. XEN. ADSCRITOS		
	NETA	EXISTENTES	TOTAL	BRUTA	INTERIOR	EXTERIOR	TOTAL
1	102.050	0	0	102.050	0	49.057	49.057
2	15.036	0	0	15.036	0	0	0
3	9.002	0	0	9.002	0	0	0
4	30.136	0	0	30.136	0	0	0
5	54.759	0	0	54.759	0	38.310	38.310
6	15.695	0	0	15.695	0	0	0
7	27.458	0	0	27.458	0	0	0
8	81.537	0	0	81.537	0	42.377	42.377
9	130.100	0	0	130.100	0	118.000	118.000
11	142.868	0	0	142.868	0	0	0
12	71.107	0	0	71.107	0	0	0
13	299.175	0	0	299.175	0	897.525	897.525
14	336.901	0	0	336.901	0	1.010.703	1.010.703
15	650.300	0	0	650.300	0		0
16	30.325	0	0	30.325	0		0
17	29.736	0	0	29.736	0		0
18	13.490	0	0	13.490	0	14.750	14.750
19	20.630	0	0	20.630	0		0
20	20.682	0	0	20.682	0	43.028	43.028
21	48.450	0	0	48.450	0		0
22	69.980	0	0	69.980	0		0
23	24.856	0	0	24.856	0		0
24	96.464	0	0	96.464	0		0
25	66.925	0	0	66.925	0		0
26	25.822	0	0	25.822	0		0
27	80.972	0	0	80.972	0		0
28	18.780	0	0	18.780	0		0
29	39.540	0	0	39.540	0		0
30	21.080	0	0	21.080	0		0
TOTAIS	2.573.856	0	0	2.573.856	0	2.213.750	2.213.750

CADRO V-1- CÁLCULO DO APROVEITAMENTO, INCLUÍDOS OS SISTEMAS XERAIS A ADSCRIBIR EN CADA UN DOS SECTORES DO SOLO URBANIZABLE

SECTOR	Si	Ai	ai	ri	SGi
1	102.050	56.800	0,557	0,48	49.057
2	15.036	8.288	0,551	0,00	0
3	9.002	4.951	0,550	0,00	0
4	30.136	9.945	0,330	0,00	0
5	54.759	39.554	0,722	0,70	38.310
6	15.695	6.906	0,440	0,00	0
7	27.458	14.278	0,520	0,00	0
8	81.537	44.845	0,550	0,52	42.377
9	130.100	46.836	0,360	0,91	118.000
11	142.868	54.003	0,378	0,00	0
12	71.107	39.112	0,550	0,00	0
13	299.175	162.991	0,545	3,00	897.525
14	336.901	183.542	0,545	3,00	1.010.703
15	650.300	455.210	0,700	0,00	0
16	30.325	13.950	0,460	0,00	0
17	29.736	13.678	0,460	0,00	0
18	13.490	8.094	0,600	1,09	14.750
19	20.630	4.951	0,240	0,00	0
20	20.682	12.409	0,600	2,08	43.028
21	48.450	29.070	0,600	0,00	0
22	69.980	33.590	0,480	0,00	0
23	24.856	13.831	0,556	0,00	0
24	96.464	46.303	0,480	0,00	0
25	66.925	24.092	0,360	0,00	0
26	25.822	15.493	0,600	0,00	0
27	80.972	38.867	0,480	0,00	0
28	18.780	9.014	0,480	0,00	0
29	39.540	18.979	0,480	0,00	0
30	21.080	14.520	0,689	0,00	0
TOTAIS	2.573.856	1.424.103	0,553	0,86	2.213.750

CADRO V.2.- CÁLCULO DO APROVEITAMENTO, INCLUÍDOS OS SISTEMAS XERAIS A ADSCRIBIR EN CADA UN DOS SECTORES DO SOLO URBANIZABLE

	Aprov. Tipo u.a./m2					
SECTOR	ai'	ai''	Ai'	Ai''	Asg'	Asg''
1	0,376	0,3383	38.360	34.524	18.440	16.596
2	0,551	0,4961	8.288	7.459	0	0
3	0,550	0,4950	4.951	4.456	0	0
4	0,330	0,2970	9.945	8.951	0	0
5	0,425	0,3825	23.272	20.945	16.282	14.653
6	0,440	0,3960	6.906	6.215	0	0
7	0,520	0,4680	14.278	12.850	0	0
8	0,362	0,3257	29.508	26.558	15.336	13.803
9	0,189	0,1699	24.560	22.104	22.276	20.048
11	0,378	0,3402	54.003	48.603	0	0
12	0,550	0,4950	39.112	35.200	0	0
13	0,136	0,1226	40.748	36.673	122.243	110.019
14	0,136	0,1226	45.886	41.297	137.657	123.891
15	0,700	0,6300	455.210	409.689	0	0
16	0,460	0,4140	13.950	12.555	0	0
17	0,460	0,4140	13.678	12.310	0	0
18	0,287	0,2580	3.866	3.480	4.228	3.805
19	0,240	0,2160	4.951	4.456	0	0
20	0,195	0,1753	4.028	3.626	8.381	7.543
21	0,600	0,5400	29.070	26.163	0	0
22	0,480	0,4320	33.590	30.231	0	0
23	0,556	0,5008	13.831	12.448	0	0
24	0,480	0,4320	46.303	41.673	0	0
25	0,360	0,3240	24.092	21.683	0	0
26	0,600	0,5400	15.493	13.944	0	0
27	0,480	0,4320	38.867	34.980	0	0
28	0,480	0,4320	9.014	8.113	0	0
29	0,480	0,4320	18.979	17.081	0	0
30	0,689	0,6199	14.520	13.068	0	0
TOTAIS	0,297	0,2677	1.079.261	971.335	344.842	310.358

NOTA: as superficies sinaladas nos presentes cadros son aproximadas. A superficie exacta de cada sector será a deducida dos planos de Ordenación á escala adecuada.

3.4.6.—Obrigas e cargas dos propietarios

Os propietarios de terreos situados en solo urbanizable estarán obrigados a:

a. Cede-los terreos destinados polo Plan Xeral a sistemas xerais de dominio público incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el.

b. Ceder gratuitamente e obrigatoriamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, zonas verdes e espacios libres públicos, dotacións e demais servicios ós que o plan parcial lles atribúa o carácter de bens de dominio público. Terán este carácter, en todo caso, o sistema viario de interese xeral e as reservas mínimas legalmente establecidas para o sistema de zonas verdes e espacios libres, para dotacións e aparcamentos.

c. Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento do sector en que se encontre o predio.

d. Costear e se é o caso, executa-las obras de urbanización nos prazos previstos, en proporción ó 90% do aproveitamento tipo.

e. Cede-los terreos onde se localice o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

f. Solicita-la licencia de edificación e edifica-los solares cando o plan así o estableza e nos prazos que este sinale.

3.4.7 Actuacións en solo urbanizable previas ó desenrolo dos sectores

1.—Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, disfrutar e dispoñer dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica dos mesmos, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.

2.—Ademais, terán o dereito de promove-la súa transformación instando do Concello a aprobación do correspondente planeamento de desenrolo, de conformidade co establecido na lexislación vixente e o plan xeral de ordenación municipal.

3.—A transformación do solo urbanizable a través do plan parcial poderá ser tamén promovida pola Administración municipal ou autonómica.

4.—No solo urbanizable sectorizado, en tanto non se teña aprobada a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, salvo as que vaian a executarse mediante a redacción de plans especiais de infraestructuras e as de carácter provisional.

5.—No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se teña aprobado o correspondente plan parcial, aplicarase o seguinte réxime:

1.—Usos permitidos por licencia municipal directamente:

As construccións e instalacións reflectidas no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras a), b), c), e i) do artigo 4.1.24 das presentes normas.

2.—Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

O resto dos usos relacionados no artigo 4.1.24 destas normas, salvo o previsto na letra h) do apartado 2.

3.—Usos prohibidos:

Tódolos demais.

3.4.8.—Requisitos para poder edificar

1.—No solo urbanizable, unha vez aprobados o Plan Parcial e o proxecto de urbanización correspondentes e constituída a Xunta de Compensación nos supostos en que tal sistema sexa aplicable, poderá edificarse con anterioridade a que os terreos estean totalmente urbanizados, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

a) Que houbese ganado firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, se un ou outro fose necesario para a distribución de beneficios e cargas.

b) Que a infraestructura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitou licencia, se considere previsible que á terminación da edificación, a parcela de que se trate contará con tódolos servicios, fixando na autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor que o da terminación da edificación.

c) Que no escrito de solicitude de licencia se comprometa, en calquera caso, a non utiliza-la construcción ata tanto non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.

d) Que se preste fianza en contía suficiente para garanti-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2.—Ós efectos do número anterior entenderase por infraestructura básica a instalación dos servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo o ámbito do proxecto de urbanización ou en cada unha das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores:

a) Explanación.

b) Saneamento.

c) Encintado de bordos e base do firme.

d) Capa intermedia asfáltica do firme.

e) Rede de distribución de auga.

f) Rede de subministro de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.

g) Rede de alumeado público.

h) Obra civil dos parques e xardíns públicos.

i) Acometidas de servicios a terreos para dotación de equipamento.

3.—Considerase infraestructura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación os seguintes servicios urbanos:

a) Rede telefónica.

b) Base de rodaxe de beirarrúas

c) Capa de rodaxe do pavimento.

d) Rede de rego e hidrantes.

e) Tódolos servicios de fondo de saco ou accesos ás parcelas.

f) Plantacións, servicios e complementos de parques e xardíns públicos.

4.—O proxecto de edificación de calquera licencia que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espacios libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela da cal se pretende a edificación.

4.—O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedíndose o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se houbese prestado para responder das obras de urbanización.

3.5.—Réxime do solo rústico

3.5.1. Definición e delimitación

Constitúen o solo rústico os terreos que o Plan Xeral inclúe nesta clase de solo polas súas condicións naturais, súas características ambientais ou paisaxísticas, seu valor productivo ou á súa localización dentro do municipio.

Divídese nas seguintes categorías:

3.5.2.—Solo rústico sometido a réxime especial de protección

Son aqueles terreos que están sometidos a un réxime especial de protección, incompatible coa súa transformación de acordo cos plans de ordenación territorial ou a lexislación sectorial, en razón dos seus valores paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos, científicos, ambientais ou culturais, de riscos naturais acreditados no planeamento sectorial, ou en función da súa suxeición a limitacións ou servidumes para protección do dominio público.

3.5.3.—Solo rústico protexido

Inclúense como solo rústico protexido aqueles terreos que o planeamento considera preservar polo seu valor forestal ou polas súas riquezas naturais.

4.—ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 Ordenanzas reguladoras dos usos

4.1.1 Condicións de uso

1.—En solo urbano, a través da correspondente Ordenanza regulase a localización e características dos usos permitidos.

2.—Os plans Parciais ou Especiais que desenrolen o presente Documento, detallarán o alcance de

cada un dos usos permitidos en cada sector ou ámbito.

3.—En solo rústico, a través da correspondente ordenanza, regúlanse os usos non compatibles en cada unha das súas variedades.

4.—En todo caso estarase ó disposto na Lei 8/97 sobre supresión de barreiras arquitectónicas.

4.1.2.—Disposicións de aplicación xeral

1.—Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación dos mesmos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumpri-las condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.

2.—As normas que se fixen 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 entendese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

4.—Os usos divídense en permitidos e prohibidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, ós fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.

5.—Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos, salvo aqueles que seguindo o trámite de excepción regulado no art. 77 da Lei do Solo de Galicia, sexan autorizados polo goberno Autonómico.

6.—Cando nunha ordenanza se sinala como admitido un uso e non se especifican as categorías nin os grupos do mesmo, entendese que se consideran admitidos na súa totalidade.

4.1.3.—Tipos de usos nos solos urbanos, urbanizables e de núcleo rural

Distínguense os seguintes usos:

1.—Vivenda: Corresponde ó aloxamento residencial das unidades familiares ou asimilables.

2.—Hoteleiro: Corresponde ó servicio ó público de aloxamento temporal. Considéranse incluídas as residencias sen fins asistenciais.

3.—Comercial: Comprende os locais abertos ó público destinados a venda ó detalle ou á prestación de servicios persoais, así como os servicios de hostalería tales como restaurantes, cafeterías e bares.

4.—Oficinas: Comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión pública ou privada, así como os servicios bancarios e profesionais.

5.—Industrial: Comprende as actividades transformadoras de calquera tipo coas súas instalacións complementarias, así como os almacéns destinados a depósito de mercancías e/ou venda ó por maior.

6.—Garaxe-aparcamento e servicio do automóbil: Corresponde á garda e estacionamento habitual dos vehículos así como o seu mantemento e entretemento.

7.—Residencial móbil: Comprende as actividades de acomodo de residencias transportables directamente relacionadas co uso turístico e recreativo (cámping, caravanas, etc.).

8.—Sanitario: Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral ós relacionados coa sanidade e hixiene así como tanatorios e salas de velorio.

9.—Asistencial: Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan unha asistencia social diferenciada en relación ás actividades maioritarias de carácter social (club de anciáns, educación minusválidos físicos ou mentais, asilos, etc.).

10.—Educativo e cultural: Comprende as actividades formativas e de ensinanza.

11.—Locais de ocio: Comprende os locais destinados ó público para o desenrolo da vida de relación.

12.—Relixioso: Comprende as actividades relacionadas co culto.

13.—Deportivo: Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

14.—Uso de espectáculos: Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre e o espallamento así como as relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine que necesitan espacios específicos para desenrolarse.

15.—Actividades extractivas Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.

16.—Antenas de telefonía móbil e outros servicios de telecomunicacións.

17.—Servicios Públicos: Comprende aquelas actividades vinculadas a un servicio público de carácter específico, desenroladas polos organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de gando, matadoiros, estación de autobuses, instalacións de comunicacións, enerxía, vertedoiros, etc.).

4.1.4.—Regulación do uso vivenda

1.—Clasificación.

A vivenda clasificase nas seguintes categorías:

1ª Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou arrimado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública ou espacios libres privados contiguos coa mesma.

2ª Vivenda colectiva ou plurifamiliar: é a vivenda situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

2.—Condicións xerais.

— Serán de aplicación as normas establecidas no Decreto 311/1992 sobre habitabilidade das vivendas.

4.1.5.—Regulación do uso hoteleiro

1.—Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: ata 200 m^2 e 10 prazas máximo.

Categoría 2ª: ata 500 m² e 25 prazas máximo
Categoría 3ª: ata 1.000 m² e 60 prazas máximo
Categoría 4ª: Máis de 1.000 m² ou máis de 60 prazas.
Categoría 5ª: Casas de turismo rural.

2.—Condicións.

Ademais das condicións esixidas pola súa lexislación específica os locais cumprirán as condicións que lles fosen de aplicación, das fixadas para uso de vivenda.

3.—Aparcamento.

Por cada 50 m² construídos para este uso, e, en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, disporase dunha praza de aparcamento.

4.1.6.—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 primeiro soto, semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2.—Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observa-las seguintes condicións:

1.—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.

2.—No caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

3.—Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ó lume.

4.—Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, debendo ter alomenos o 20% da superficie total do establecemento en planta baixa e estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro e medio. A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros, a excepción do semisoto que poderá ter unha altura libre mínima de 2,70 metros. En caso de locais comerciais existentes á entrada en vigor do Plan Xeral aceptarase como válida a altura de 2.50 metros a efectos de reformas ou adaptacións dos mesmos. Inclúense nesta excepción os cambios de titularidade.

5.—As escaleiras de servicio ó público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo dun metro, a excepción dos de 1ª categoría, nos cales o ancho non poderá ser inferior a 1,30 metros.

6.—Os locais comerciais disporán 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 dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

7.—Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación e Pasaxes 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.

8.—A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Hixiene 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.

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, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

9.—Disporán das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o Concello.

10.—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 dos cales os niveis determínanse polo Concello.

11.—Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

12.—Dada a súa peculiar natureza os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica.

3.—Aparcamentos.

En categoría 1a: A partir dos 500 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcamento cada 50 m².

4.1.7 Regulación do uso oficinas

1.—Definición:

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado: os de Banca e Bolsa; os que, con carácter análogo, pertencen a empresas privadas; e os que se destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase.

2.—Clasificación:

Considéranse as seguintes categorías.

a) Edificios exclusivos.

b) Locais de oficinas en semisotos, planta baixa ou primeira.

c) Oficinas profesionais anexas á vivenda do titular.

3.—Dimensións e condicións dos locais:

A) Nos locais de oficinas que se establezan en semisotos e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escaleira que deixe unha meseta de 1 metro de fondo como mínimo, ó nivel de piso. Esta escaleira terá un ancho superior a un metro. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 m. e a do local non será inferior a 2,70 metros.

B) As oficinas que se establezan no primeiro soto 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 será superior a 3 metros, tanto no local principal como no semisoto.

C) Nos restantes pisos a altura dos locais de oficina será a que se fixe na Ordenanza especifica de cada zona.

D) Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:

a) Ata 100 m2. un retrete e un lavabo. Por cada 200 m2. máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo.

b) A partir dos 100 m^2 instalaranse con enteira independencia para señoras e cabaleiros. Estes servicios non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

E) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e 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, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

F) Disporán dos accesos, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos, nin vibracións, dos cales os niveis determinanse nas Ordenanzas Municipais sobre a materia.

H) Esixiránse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.

I) En edificios de oficinas de categoría 1, cando as escaleiras teñan que ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,30 metros.

J) Nas oficinas profesionais de categoría 3, cumpriránse ademais as condicións do Uso de Vivenda, que lle foran de aplicación.

4.—Aparcamentos.

Por cada 100 m^2 dedicados a este uso en edificio non exclusivo, unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m^2 construídos.

4.1.8 Regulación do uso industrial

1.— Entendese nestas Normas por uso de industria o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, á súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

2.— Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico clasificanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª Actividades industriais e artesás, compatibles coa vivenda, é dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenrolarse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª Actividades industriais e artesás compatibles coas zonas residenciais, é dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenrolo da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

Categoría 3ª. Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais, é dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas das cales o seu uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª. Actividades industriais de carácter especial. Tratase neste caso de aquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

3.—Os establecementos industriais, en atención ós productos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasificanse nos seguintes grupos:

Grupo 1.—Industrias da construcción: Talleres de pintura e decoración: escultura, cantería e pulimentación de pedras artificiais: vidrería e, en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2.—Industrias electromecánicas: Talleres de ferraxería, fontanería, follalatería, broncistas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, xoguetería, óptica e mecánica de precisión: reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente á reparación de automóbiles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3.—Industrias da madeira: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de

mobles dos cales 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, concha, celuloide, pasta de papel cartón, etc.

Grupo 4.—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 5.—Industrias téxtiles e do vestido: Talleres de confección e adorno de roupas de todas clases: sombreirería, zapatería e guantería: albardería: reparación, acabado, tinguidura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e quincalla e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinguidura, apresto e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6.—Industrias da alimentación: Tafonas, fornos de confeitería, bolería, galletas, etc.; preparación, refino e cortado de azucre; torrefacción de grans, café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes productos; frituras de productos vexetais e animais e vacarizas e cabrerías; preparación e envase de leite e productos lácteos; cría, engorde e matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e pescado; productos alimenticios a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeos, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas , etc.

Grupo 7.—Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón: Talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas e de revelado, copiado, montaxe, dobraxe e sonorización de películas, etc.

Grupo 8.—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.

4.—Localización das actividades.

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaránse baixo as seguintes condicións:

1.—Categoría 1ª: Poderánse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de bloque con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1.—Tódolos almacéns e depósitos ó por menor que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados.

a) Non se poderán almacenar substancias inflamables.

b) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) soamente 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.

c) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non teñan sufrido lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitaráse pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohíbese o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos cerrados.

d) Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2.—Talleres de vidros, follalateiros, fontaneiros e elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3.—Os talleres de pintura, decoración e pequenos almacéns ó seu servicio, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2.

4.—Os talleres de carpintería, ferraxería, construcción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e se encontren instalados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Do grupo 3.

5.—Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos, sempre que a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 4.

6.—Os laboratorios de productos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa.

Do Grupo 5.

7.—As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e pequenos almacéns ó seu servicio, coas seguintes restriccións:

a) Non poderá instalarse maquinaria que requi ra potencia mecánica máis que en planta baixa.

b) Os depósitos de materias combustibles inflamables, someteránse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohíbese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do Grupo 6.

8.—As industrias de preparación de productos alimenticios coas seguintes restriccións:

a) Non ter cuadras nin cortes, nin estancias para ningunha clase de gandos.

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 dous, se están instalados en planta baixa; a instalación non excederá a dun forno doméstico, en caso contrario.

d) Non desprenderá fumes nin graxas molestas ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións adecuadas para captalos.

e) As chemineas deberán superar en dous metros as edificacións lindeiras.

9.—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.

10.—As instalacións frigoríficas anexas ós dos apartados anteriores.

Do Grupo 7.

11.—Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 8.

12.—As instalacións dos servicios de distribución de enerxía, auga e gas, con arranxo ó Plan de Ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

2.—*Categoría 2ª.*

Situaránse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas con muro continuo de non menos de 30 cm. de grosor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de bloque con tolerancia para a edificación nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1.—As fábricas de productos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares.

2.—Os talleres de serra e labra de pedra, mármores, etc.

3.—Os talleres de decorado, pintura, etc.

4.—Almacéns de materiais de construcción.

Do Grupo 2.

5.—Os almacéns de productos metalúrxicos clasificados.

6.—Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do Grupo 3.

7.—Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira, fabricación e preparación de embalaxes.

Do Grupo 4.

8.—Os laboratorios de productos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivias e perfumes coas seguintes limitacións:

a) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou pos nocivos ou prexudiciais.

b) Non verter augas residuais nocivas para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.

9.—As fábricas de cores de pinturas coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10.—Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a 7.

11.—As manufacturas de caucho, coiro, etc. e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 Quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen as cifras indicadas.

Do Grupo 5.

12.—Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b) do grupo 4.

13.—As manufacturas téxtiles.

14.—Os lavadoiros públicos.

Do Grupo 6.

15.—A preparación dos productos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de productos residuais do matadoiro.

16.—Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gasosas e xeo.

Do Grupo 7.

17.—Tódolos talleres de artes gráficas.

18.—As manufacturas de papel e cartón.

Do Grupo 8.

19.—Parques de limpeza.

20.—Tódalas instalacións de xeración e distribución dos servicios de gas, auga e electricidade, das cales emprazamento en bloques industriais sexa compatible co servicio que prestan.

ALMACÉNS

21.—Tódalas clases de almacéns, coas restriccións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupan industrias dunha mesma característica, someteránse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á situación proxectada.

3.—Categoría 3ª.

Situaránse en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1.—Os almacéns de mármores e pedra naturais, con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do Grupo 2.

2.—Os almacéns de productos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do Grupo 3.

3.—Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do Grupo 4.

4.—Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.

5.—Os almacéns de todas clases de productos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do Grupo 5.

6.—Os almacéns de gran con lavado, desecación, moenda e clasificación.

7.—As centrais de preparación e distribución de leite e productos derivados.

8.—As cámaras e instalacións de desecación e conservación de productos alimenticios.

Do Grupo 6.

9.—As estancias para gando transhumante.

Inclúense nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por supera-los límites establecidos para ela; aquelas que non é indispensable situar dentro de núcleo urbano; e aquelas outras que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4.—Categoría 4ª. Situaránse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, á súa gran ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nos graos anteriores.

5.—Ampliación de instalacións existentes.

As instalacións industriais das categorías 1ª e 2ª existentes á aprobación do presente documento, que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidos, sempre que cumpran as seguintes condicións:

a) Estar nunha localización que a norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.

b) Non supera-las limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación.

c) Para os de categoría 1ª, non ter actividade de servicio do inmoble en que se localice así como que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.

Se con elo non houbese prexuízo para os usos lindeiros, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª, sobre parcelas contiguas, sempre que estas sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

A ampliación das actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non teñen limitación, podéndose estender a outras parcelas ou solo dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá supera-los límites establecidos polas súas Normas en canto á ocupación de parcelas, recuamentos, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

6.—Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

1.—A definición de molesto, nocivo, insalubre e perigoso e a determinación dos seus efectos, conteñense no Decreto 2414/1961, de 30 de Novembro, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas e disposicións concordantes.

2.—Os establecementos da categoría 1ª, e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non superarán por toda clase de efectos, os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961, de 20 de Novembro e na Instrucción que o desenrolou de 15 de Marzo de 1963, sen prexuízo de que vaian producíndose neles as adaptacións derivadas das novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzase por razón 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 da categoría 2ª e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non superarán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4.—Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situasen en interiores de bloque, haberá de terse especialmente en conta, para a concesión das licencias de edificación ou uso, e en todo caso para o seu funcionamento, 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.—Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación, instalaránse de forma que permitan previ-los sinistros, combatilos 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 rixen para as instalacións ó servicio de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeradoras de electricidade, etc. que virán reguladas polas disposicións especiais do Ministerio de Industria.

4.1.9 Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil

CLASIFICACIÓN

Establecese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento de uso individual.

— Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.
— Grao 2º. En edificación arrimada.
— Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª: Garaxes-aparcamento de uso colectivo.

— Grao 1º. En planta baixa e/ou semisoto de edificios.
— Grao 2º. En plantas soto de edificios.
— Grao 3º. En parcela interior, patios de bloque e espacios libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento para uso colectivo con carácter de negocio.

— Grao 1º. En edificio exclusivo.
— Grao 2º. En baixos sotos e semisotos.

Categoría 4ª: Estacions de servicio

Categoría 5ª: Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

Os talleres de reparación de automóbiles rexeránse polas Normas de Industrias, anque se atopen emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

CONDICIÓN XERAL

1.—Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª, e 5ª, o Concello poderá denega-la súa instalación en aquelas 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 a instalación de garaxe aparcamento, se fose obrigatoria, non relevará ós propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

2.—Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar aparcamentos-garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou ó sumo dobre.

ACCESOS

Os garaxes-aparcamento en categorías 2ª e 3ª e locais de servicio do automóbil disporán dun espacio de acceso de tres metros (3 m.) de ancho e catro e medio (4,5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade.

As ramplas interiores rectas non superarán a pendente do 16 % e as ramplas curvas do 12 %, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de tres metros (3 m.) co sobreancho necesario nas curvas.

Poderáse autoriza-lo emprego de aparatos montacoches cando sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Neste caso instalaráse un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento. O espacio de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de vaos en aquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

PRAZA DE APARCAMENTO

Entendese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,25 por 4,50 metros. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por coche. Sinalaránse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construcción, instalación, funcionamento e apertura.

ALTURA MÍNIMA

En garaxes-aparcamentos admitese unha altura libre mínima de 2,20 metros en calquera punto.

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 lindeiras por muros e forxados, resistentes ó lume, e con illamento acústico de acordo coas regulamentacións sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

COMUNICACIÓN

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmoble, cando estes teñan acceso adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, os cales estarán totalmente illados, non permitindo ningunha comunicación interior co resto do inmoble.

CONDICIÓNS DAS ESTACIÓNS DE SERVICIO (CATEGORÍA 4ª).

Ademais das disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación cumprirán as seguintes:

1) Disporán dun aparcamento en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.
2) Os talleres de automóbiles anexos, non poderán ter unha superficie superior a 100 m2 e disporán dunha praza de aparcamento para cada 25 m2 de taller. Se se estableceran servicios de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.

3) Non causarán molestias ós veciños e viandantes e axustaránse ó establecido nas ordenanzas sobre ruídos da zona.

CONDICIÓNS PARTICULARES DOS TALLERES 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) Disporán, dentro do local, dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller.

b) Nos locais de servicio de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas disporáse dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de local.

4.1.10 Residencial móbil

Dadas as características do municipio prohibese expresamente este tipo de actividade, con excepción das que se empracen en zonas especialmente destinadas a este fin

4.1.11. Uso sanitario

1.—Definición:

Corresponde ós edificios destinados ó tratamento ou aloxamento de enfermos.

2.—Clasificación:

Establecense as seguintes categorías:

1ª Establecementos para enfermidades infecciosas en edificio exclusivo e exento.

2ª Establecementos para enfermidades non infecciosas, con capacidade superior a 100 camas en edificio exclusivo.

3ª Establecemento para enfermidades non infecciosas, con capacidade comprendida entre 20 e 200 camas, e ambulatorios, en edificio exclusivo

4ª Dispensarios, clínicas ou sanitarios para enfermidades non infecciosas, con menos de 20 camas en edifico exclusivo.

5ª Clínicas de urxencia e consultorio sen hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m2.

6ª Clínicas veterinarias e establecementos similares.

7ª Tanatorios e salas de velorios

3.—Condicións:

Cumprirán as Condicións que fixan as disposicións vixentes e no seu caso, as do Uso Hoteleiro, que lle fosen de aplicación.

4.1.12.—Asistencial

Corresponde a edificios e locais destinados a asilo, outros servicios para maiores, nenos, diminuidos físicos, etc.

Establecese unha única categoría.

4.1.13.—Educativo e cultural

1.—Definición:

Corresponde ós edificios ou locais que se destinen principalmente á ensinanza ou investigación, en tódolos seus graos e especialidades.

2.—Clasificación:

Establecense as seguintes categorías:

1ª Centros de estudios de carácter oficial e bibliotecas.

2ª Academias oficiais, centros de investigación e formación profesional, academias de ensinanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colexios e academias con máis de 50 alumnos).

3ª Centros de estudios con carácter privado (colexios e academias con máis de 50 alumnos).

3.—Condicións:

Cumprirán as condicións que fixan as disposicións vixentes na materia.

4.1.14.—Uso de locais de ocio

1.—Definición:

Comprende este uso os locais destinados ó público como de espallamento e diversión cun impacto en materia de ruídos e horarios de apertura considerable.

Calquera outro uso que englobe entre as súas actividades algunha ou algunhas das previstas a continuación, deberá respecta-la compatibilidade de uso non soamente referida á actividade principal senón á presente.

As limitacións contidas na presente normativa non serán de aplicación a aquelas actividades desenroladas como secundarias dentro doutra instalación hoteleira principal, sendo en tal caso de aplicación tan só a normativa reguladora dos usos da actividade principal.

2.—Clasificación:

Establecense as seguintes categorías:

1ª Casinos, academias de bailes e restaurantes con máis de 500 m2 de superficie total.

2ª Tódolos usos anteriores ata 500 m2. de superficie total.

3ª Tódolos usos anteriores ata 250 m2. de superficie total.

4ª Tabernas típicas, restaurantes, bares, café-bar e cafeterías non clasificadas como actividade especial.

5ª Bares de categoría especial, discotecas, salas de festa, pubs, "tablaos" flamencos, cafés-concerto e calquera outra actividade clasificada como molesta, non recollida expresamente na categoría 4ª.

3.—Dimensións e condicións dos locais:

a) Cumprirán as establecidas para o Uso de Comercio e as súas instalacións as aplicables ó Uso de Industrias.

b) As escaleiras que teñan que ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1.30 metros.

c) Deberán cumpri-las disposicións contidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

d) Os usos contemplados na categoría 5ª só poderán desenvolverse nas plantas baixa, semisoto e soto.

4.1.15.—Uso relixioso

1.—Definición:

Inclúense como tales, os edificios e locais destinados ó culto público ou privado.

2.—Clasificación:

Establecense as seguintes categorías:

1ª Conventos

2ª Centros parroquiais

3ª Templos

4ª Capelas e oratorios.

3.—Condicións:

Cumprirán as condicións que fixan as disposicións vixentes.

4.1.16.—Uso deportivo

1.—Definición:

Corresponde ós lugares ou edificios acondicionados para a práctica e ensinanza dos exercicios de cultura física e deporte

2.—Clasificación:

Establecense as seguintes categorías:

1ª Deportes en xeral de 501 a 10.000 espectadores.

2ª Deportes de ata 500 espectadores.

3ª Deportes sen espectadores

3.—Condicións:

Cumprirían as condicións que fixan as disposicións vixentes.

En canto ás piscinas e campos de deporte privados gardarán os mesmos recuamentos que a edificación principal, excepto nas partes ou elementos das mesmas que non impliquen unha alteración do terreo (escavaciones ou recheos). En canto ós valados ou peches destas instalacións que superen a altura de 1.80 m, deberán gardar, así mesmo, os recuamentos correspondentes excepto cando exista acordo entre lindeiros.

4.1.17.—Uso de espectáculos

1.—Definición:

Corresponde este uso ós locais destinados ó público con fins de cultura e recreo.

1ª Espectáculos de máis de 1.500 espectadores.

2ª Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

3ª Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

4ª Espectáculos de ata 250 espectadores.

5ª Parques de atraccións, teatros e cinematógrafos ó aire libre, verbenas, parques zoolóxicos e pavillóns de exposición.

2.—Condicións:

Cumprirán as condicións que fixan as disposicións vixentes.

4.1.18.—Regulación das actividades extractivas

1.—Consideraránse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.

2.—Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3.—Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art.73 LS, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m. de núcleos de poboación e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos no Catálogo.

4.—As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de acada-la autorización 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, mingúa ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas. 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 desenrolar, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas e 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) Testemuño fidedigno do título de propiedade do terreo en que se pretende efectua-la extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais do testemuño fidedigno do título de propiedade, deberáse presenta-lo correspondente permiso do propietario.

d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfiles en que queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle débese 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 integra-los solos afectados ó seu entorno e paisaxe.

e) Indicación do volume de terra e roca a remover e/ou áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8.— Cando a actividade extractiva implique destrucción de arborado, imporáse 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 poida desenrolarse normalmente.

4.1.19 Agropecuario

Corresponde ás explotacións agrarias, gandeiras e forestais en espacios ou locais destinados a eses fins.

Categorías:

Establecense dúas categorías:

Categoría 1.—Espacios ou construccións pequenas vinculadas á vivenda como hortas, bodegas, alpendres, caseríos, hórreos, etc.

Categoría 2.—Outras instalacións agrarias, gandeiras ou forestais sen limitación de tamaño.

Outro tipo de usos relacionados con estas actividades dun marcado carácter industrial como poden selas industrias agroalimentarias, regulanse nos usos industriais e dentro deles deberán acollerse ó regulado no Regulamento de Actividades Nocivas, Insalubres e Perigosas, en canto ás distancias ós núcleos de poboación e demais medidas correctoras.

4.1.20.—Antenas de telefonía móbil e outros servicios de telecomunicacións

A instalación e funcionamento de sistemas de telefonía móbil e outros servicios de telecomunicacións e de difusión, regulanse amplamente mediante unha ordenanza específica que, pola súa extensión, inclúese no anexo Nº 2 das presentes ordenanzas.

4.1.21. Regulacións específicas

Ademais do regulado no presente Plan, as diferentes actividades terán que cumpri-lo disposto en cada caso pola lexislación sectorial aplicable.

As instalacións dedicadas a servicios públicos específicos definidos na tipificación de usos das presentes Normas, ateránse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenvolvan.

4.1.22.—Usos incompatibles no solo urbano

Co fin de preserva-la saúde e hixiene públicas e en cumprimento do Real Decreto sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres e Perigosas, no solo urbano quedan prohibidos tódolos usos agropecuarios que representen molestias para as vivendas, tales como cortes, granxas, almacéns, cortellos etc. Aquelas construccións destinadas ós usos referidos existentes á entrada en vigor do Plan, contarán cun prazo de dous anos para traslada-las súas actividades.

4.1.23.—Usos existentes

Os edificios e instalacións con Usos existentes, con anterioridade á aprobación destas Normas, que resulten desconformes co mesmo, consideraránse fóra de Ordenación e non se autorizará nos edificios nin nas súas instalacións a realización de obras de consolidación, aumento de volume, ampliación modificación e incremento do seu valor de expropiación, pero sí pequenas reparacións que esixise a hixiene, ornato e conservación do inmoble. Estes usos poderán extinguirse polo concello mediante expropiación, indemnizándolles, se procede, con arranxo a Dereito.

4.1.24.—Usos e actividades en solo rústico

Os usos e actividades posibles en solo rústico, serán os seguintes:

1.—Actividades e usos non constructivos:

a. Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamentos, desmontes, recheos e outras análogas.

b. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c. Actividades científicas, escolares e divulgativas.

d. Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

e. Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

2.—Actividades e usos constructivos:

a. Construccións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

b. Construccións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos, e instalacións apícolas.

c. Construccións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal.

d. Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministro de carburante.

e. Construccións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

f. As infraestructuras e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de auga; os centros de producción, servicio, transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e gas; as redes de saneamento, estacións de depuración e os sistemas vinculados á reutilización de augas residuais; os centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos; os ferrocarrís, portos e aeroportos; as telecomunicacións; e, en xeral, tódalas que resulten así cualificadas en virtude da lexislación especifica, os instrumentos de ordenación territorial ou o planeamento urbanístico.

g. Construccións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servicios que deban emprazarse no medio rural, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, construccións e instalacións deportivas e de ocio ó aire libre e campamentos de turismo.

h. Construccións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

i. Peche ou valado de fincas con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros.

j. Localización de caravanas e outros elementos móbiles, destinados a vivenda, habitación ou actividades económicas, emprazados por termo superior a dous días.

k. Construccións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de productos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.

3.—Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente.

4.1.25.—Autorización de uso en solo rústico

1.—Os usos en solo rústico relacionados no artigo anterior determinanse nas ordenanzas correspondentes para cada categoría de solo, como:

Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico; estes usos non precisan autorización autonómica expresa, sen prexuízo da esixibilidade de licencia urbanística municipal e das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Usos autorizables: os suxeitos a autorización da Administración autonómica, previamente á licencia urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

Usos prohibidos: os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.

Prohibese a colocación e mantemento de anuncios, carteis, valados publicitarios ou instalacións de características similares.

2.—Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licencias que se outorgaren para usos prohibidos, así como as licencias municipais outorgadas para usos autorizables sen a previa e preceptiva autorización autonómica ou en contra das súas condicións.

3.—Non necesitarán autorización autonómica previa, ós efectos desta Lei, as infraestructuras, dotacións e instalacións previstas nun Proxecto sectorial aprobado ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.

4.1.26.—Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras

1.—Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente recollidos no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola Administración competente en materia de agricultura ou medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten a solo rústico de protección de espacios naturais e de interese paisaxístico, estarán suxeitas á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, de 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

2.—As novas aperturas de camiños que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixindose o seu impacto ambiental.

3.—Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos.

4.2.—Ordenanzas reguladoras da edificación

4.2.1 Definicións

1.—XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA DE CONCEPTOS

A continuación expresanse unha serie de termos utilizados na normativa, definindo o significado de cada un. A eles hai que engadir todas aquelas definicións non recollidas nestas Ordenanzas e das cales o significado é o habitualmente utilizado.

2.—ALIÑACIÓNS

Son as liñas que delimitan as parcelas. Poden ser de dúas clases: aliñacións exteriores, que marcan o límite entre os espacios libres públicos tales como rúas, prazas, etc. e aliñacións interiores que son aquelas que marcan o límite entre a parte de parcela edificable para usos principais e as que son edificables para usos complementarios ou non son edificables.

3.—LINDEIROS DE PARCELA

Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela. O lindeiro frontal delimita a parcela coa vía ou espacio libre público ó que dea fronte. Os lindeiros laterais son os restantes, chamándose lindeiro posterior ó testeiro ou lindeiro oposto ó frontal.

4.—LIÑA DE EDIFICACIÓN

É a liña que a edificación non pode superar, salvo cos beirís cando estes estean permitidos.

5.—RECUAMENTOS

Frontal: é a anchura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación exterior.

Lateral: é a separación entre a edificación e os lindeiros laterais.

Posterior: é a separación entre a edificación e o lindeiro posterior.

6.—SUPERFICIE DE PARCELA

Entendese por superficie de parcela a dimensión da proxección horizontal da área comprendida dentro dos lindeiros da mesma.

7.—FONDO EDIFICABLE

É o parámetro que sinala cuantitativamente a posición na que debe situarse a fachada interior dun edificio, mediante a expresión da distancia entre cada punto desta e a aliñación exterior, medida perpendicularmente a esta. As ordenanzas particulares establecen o carácter de máximo ou obrigatorio.

8.—RASANTES

É a liña que define o perfil lonxitudinal dunha vía, praza ou rúa, definida no presente Documento. No seu defecto son as existentes no terreo.

9.—SÓLIDO CAPAZ

É o volume dentro do cal debe inscribirse a edificación que sobresaia do terreo.

10.—ALTURA DA EDIFICACIÓN

É a distancia existente entre a rasante e a cara inferior do forxado de teito da última planta medida en metros.

Tamén se pode medir en número de plantas, que inclúe a planta baixa, as plantas piso e os semisotos se os houbera.

4.2.2.—Condicións xerais de volume e hixiénicas

1.—RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN E PARCELA

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a unha parcela, circunstancia esta que quedará debidamente rexistrada co sinalamento da edificabilida-

de ou outras condicións urbanísticas baixo as que se houbera edificado.

A segregación de fincas nas que existira algunha edificación, deberá facerse con indicación da parte de edificabilidade que lle corresponda a esta, tendo en conta a edificabilidade outorgada polo planeamento.

2.—PARCELA MÍNIMA

En caso de que unha parcela non alcance a superficie mínima requirida pola Ordenanza correspondente, pero teña parte da súa superficie situada en outra Ordenanza dentro da mesma clase de solo, poderá computar dita parte ata un máximo do 40% da parcela situada na Ordenanza principal. A edificabilidade computaráse exclusivamente sobre a parcela situada na Ordenanza principal e a edificación emprazaráse sobre a mesma conservando os seus recuamentos.

En tódolos casos, a parcela sinalada nas ordenanzas corresponde á mínima necesaria para poder edificar. Excepcionalmente poderánse admitir parcelas inferiores á mínima no caso de que as cesións obrigatorias lle fagan perde-la condición de parcela mínima. Esta regra ten dúas limitacións:

- ❑ Que en ningún caso a parcela proceda de segregacións posteriores á entrada en vigor do Plan Xeral.
- ❑ Que a parcela resultante non sexa inferior ó 70% da parcela mínima.

3.—SOLAR

Salvo que mediase un instrumento de planeamento que establecera condicións adicionais, terán a condición de solar no solo urbano as parcelas edificables que satisfagan as Condicións sinaladas no artigo 3.2.4 e poderán ser edificadas unha vez concedida a oportunha licencia municipal de obras.

4.—RASANTE DO TERREO

A rasante do terreo pertencente ás parcelas poderá modificarse con respecto á rasante natural, seguindo as seguintes regras:

O aumento da cota da rasante natural poderá levarse a cabo, deixando ó menos un punto de contacto da edificación coa rasante natural sen alterar.

A diferencia máxima entre a rasante natural e a modificada será de 3 metros en calquera punto do terreo.

A diminución da cota da rasante natural será válida en tódolos puntos de contacto.

Non se poderá altera-la rasante natural do terreo nunha distancia de 3 m. desde os lindeiros das parcelas, a menos que se estableza un convenio entre propietarios lindeiros.

5.—POSICIÓN DA EDIFICACIÓN RESPECTO Á ALIÑACIÓN

Respecto ás aliñacións, a edificación poderá estar en algunha destas situacións:

a) En liña: cando a liña de edificación ou o cerramento son coincidentes coa aliñación.

b) Fóra de liña: cando a liña de edificación ou o cerramento é exterior á aliñación.

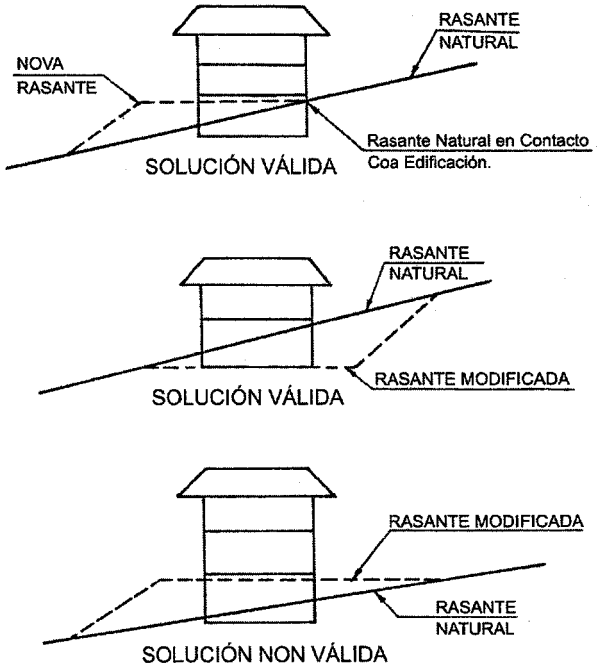


Gráfico 1

c) Remetida ou recuada: cando a liña de edificación ou o cerramento é interior á aliñación.

Salvo os voos ou salientes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre o terreo ou subterránea, poderá quedar fóra de liña respecto á aliñación exterior.

6.—OCUPACIÓN OU SUPERFICIE OCUPADA

É a superficie comprendida dentro do perímetro formado pola proxección dos planos de fachada sobre un plano horizontal.

Nas zonas en que se admitan patios de parcela, a superficie dos mesmos descontaráse da superficie ocupada.

A ocupación será necesariamente igual ou inferior ós valores da superficie ocupable e da superficie edificable fixados nestas Normas, ou polo planeamento que desenrole o Plan Xeral.

7.—COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Entendese por coeficiente de ocupación a relación entre a superficie ocupable e a superficie da parcela edificable.

O seu sinalamento faráse ben como cociente relativo entre a superficie ocupable e a total da parcela edificable, ben como porcentaxe da superficie da parcela edificable que pode ser ocupada.

O coeficiente de ocupación establecese como ocupación máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición se concluíse unha ocupación menor, será este valor o que sexa de aplicación.

8.—SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o edificio.

9.—SUPERFICIE ÚTIL

Entendese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus parámetros verticais, que é de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio, a suma das superficies útiles dos locais que o integran.

A medición da superficie útil faráse sempre a cara interior de paramentos terminados.

10.—SUPERFICIE EDIFICABLE

É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total que pode construírse nunha parcela ou nun área, no seu caso.

A súa dimensión pode ser sinalada polo planeamento mediante os seguintes medios:

a) A conxunción das determinacións de posición, forma e volume sobre a parcela.
b) O coeficiente de edificabilidade.

11.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE

O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable e a superficie da proxección horizontal do terreo de referencia.

Distinguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

a) Edificabilidade bruta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dunha zona, polígono ou unidade de actuación, incluíndo, tanto as parcelas edificables como os solos que han de quedar libres e de cesión obrigatoria.
b) Edificabilidade neta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie neta edificable, entendendo por tal a da parcela edificable ou no seu caso, a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie de espacios libres.

As edificabilidades sinaladas nas ordenanzas das presentes Normas, corresponden, en tódolos casos, a edificabilidade bruta, é dicir que se computan sobre o total da parcela, incluídas as cesións obrigatorias.

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

12.—ALTURA MÁXIMA

É a sinalada polo planeamento ou polas condicións de zona como valor límite da altura de edificación.

Cando se estableza a altura en dúas unidades de medición, número de plantas e unidades métricas, ambas terán que respectarse á vez como máximos admisibles.

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo superar en metros as seguintes magnitudes, a menos que expresamente se indique outra cosa na ordenanza correspondente:

- Para unha planta (B) 4.00 metros
- Para dúas plantas (B+1) 7.00 metros
- Para tres plantas (B+2) 10.00 metros
- Para catro plantas (B+3) 13.00 metros
- Para cinco plantas (B+4) 16.00 metros
- Para seis plantas (B+5) 19.00 metros
- Para sete plantas (B+6) 22.00 metros

13.—CONSIDERACIÓN DA CONDICIÓN DE ALTURA

Nas ordenanzas de edificación sinalase a altura máxima edificable.

É posible edificar sen alcanza-la mesma, con excepción das ordenanzas de edificación cerrada de casco urbano, en dito caso o non alcanza-la altura máxima producirá desamaños nas fachadas con xeración de paredes medianeiras.

14.—VOOS SOBRE AS ALIÑACIÓNS

Non se permitirá saír das aliñacións oficiais máis que cos voos que se fixan nestas ordenanzas.

Permitense voos sobre as aliñacións oficiais a rúas, espacios libres públicos.

Así mesmo, permitense voos nas fachadas interiores a patios de bloque ou espacios libres privados, considerando o fondo destes como ancho de rúa a efectos de determina-la dimensión do voo.

Os corpos voados separaránse un mínimo de 0.60 m dos edificios lindeiros, excepto se existe acordo en dito caso poderá reducirse esta distancia.

Non se permiten voos de menos de 3.20 m sobre a rasante da beirarrúa, nin se poderá superar coa súa proxección o ancho da mesma.

As dimensións máximas dos voos son as seguintes:

- Rúas menores de 6 m de ancho: non se autorizan.
- Rúas maiores de 6 m e menores de 12 m de ancho: máximo 0.60 m de voo.
- Rúas de ancho igual ou maior de 12 m: máximo 1 m de voo.

15.—CONSTRUCCIÓNS POR ENCIMA DA ALTURA

Por encima da altura máxima, poderán admitirse con carácter xeral as seguintes construccións:

a) As vertentes da cuberta, que non poderán sobresaír respecto a un plano trazado desde o borde superior do forxado da última planta en fachadas e patios cunha inclinación máxima de 30o (sesaxesimais).

   A altura máxima de coroación será de 4.8 metros sobre o último forxado. Non se admiten quebros a fachada nos faldóns da cuberta.
b) Os remates das caixas de escaleiras, casetas de ascensores, depósitos e outras instalacións, que non poderán superar unha altura total de 4.0 m sobre a altura de cornixa e quedarán baixo un plano imaxinario trazado a 45 ou .(sesaxesimais) desde o borde superior do forxado da última planta.
c) Por encima da altura máxima total que se determine, non poderá admitirse construcción algunha, excepto as chemineas de ventilación ou

de evacuación de fumes, calefacción e acondicionamento de aire, coas alturas que en orde ó seu correcto funcionamento determinen as Normas Tecnolóxicas da Edificación do MOPT, e no seu defecto o bo facer constructivo.

16.—APROVEITAMENTOS BAIXO CUBERTA

O aproveitamento baixo cuberta para uso de vivenda, permitese en tódalas edificacións emprazadas no Término Municipal.

A altura mínima entre o solo e a cuberta da zona utilizada será de 1.70 m.

A superficie habitable será computable con respecto ó índice de edificabilidade a menos que a ordenanza correspondente o regule expresamente en outro sentido.

Nos espacios baixo cuberta poderánse habilitar ventás que sobresaian sobre esta, cumprindo a condición de que a súa altura non superará os dous metros e medio sobre o último forxado e deberán estar recuadas sobre a liña de fachada un mínimo de 1.20 metros.

A lonxitude máxima dos casetóns será de 3.00 metros, debendo estar separados entre sí alomenos 2.0 metros. En total non poderán ocupar máis dun 50% do fronte da fachada.

A cumbrera dos casetóns será preferentemente horizontal anque se admiten inclinacións da mesma xustificando o seu resultado estético.

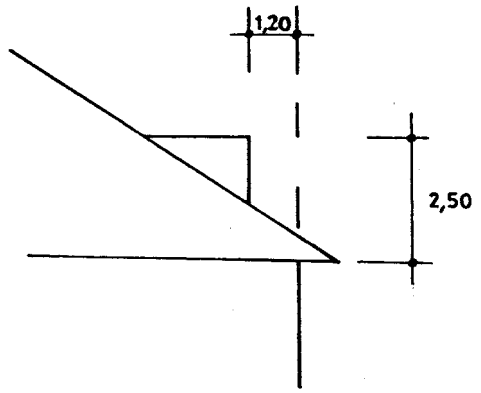


Gráfico 2

17.—MEDIANEIRAS

Para levar a cabo novas edificacións con paredes medianeiras será obrigatorio, con carácter xeral, acollerse a unha das seguintes alternativas:

a) Realizar proxecto conxunto co lindeiro ou os lindeiros e solicita-la licencia simultaneamente.
b) Dispoñer nas paredes medianeiras materiais da mesma calidade que nas fachadas da edificación.

18.—PLANTA BAIXA, SEMISOTO E SOTO

- Considerase planta baixa a planta inferior do edificio da cal o solo se encontra á altura, por encima ou como máximo a 1.00 metro por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
- Considerase semisoto a planta que tendo o solo a máis de 1.00 metro por debaixo da rasante, ten o teito a máis de 1.00 metro por encima da mesma.
- Considerase soto aquela planta da cal o teito se encontra a menos de 1.00 metro por encima da rasante, ou a calquera distancia por debaixo da mesma.

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servicio dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a 2.20 metros. Deberán te-la ventilación suficiente. A súa superficie non computa a efectos de edificabilidade nin de número de plantas.

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda. A altura libre no será inferior a 2.20 metros. A planta semisoto computará a efectos de edificabilidade en tódolos casos. Os sotos e semisotos de vivenda poderán ter acceso directo desde o exterior nunca lonxitude de fachada de 5 metros como máximo.

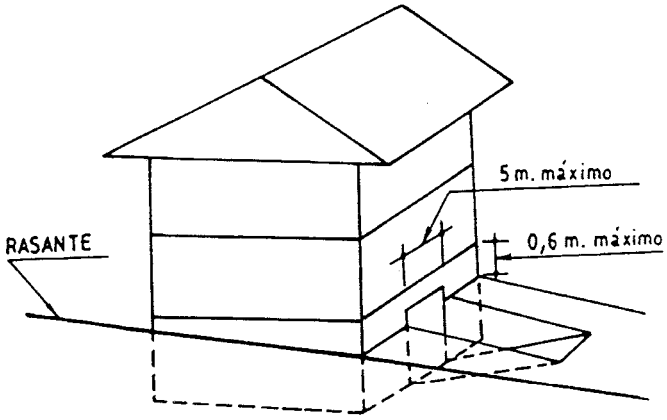


Gráfico 4

19.—FONDO EDIFICABLE

O fondo edificable determinase ben mediante a súa definición nos planos de Ordenación ou ben mediante a súa definición xenérica na ordenanza correspondente. En caso de estar sinalado nos planos este será de obrigado cumprimento.

En edificación cerrada con fachadas a dúas vías de diferente rasante aplicaránse as seguintes regras:

1.—Se a distancia total entre aliñacións opostas é superior a dúas veces o fondo xenérico máximo, cada un dos edificios terá a altura correspondente medida sobre a súa rasante. O fondo de cada un será o xenérico fixado pola ordenanza.
2.—Se a distancia total entre aliñacións opostas é inferior a dúas veces o fondo xenérico máximo, o edificio máis alto poderá aumenta-lo seu fondo edificable nun 25% sobre o máximo admitido pola Ordenanza, dando tratamento de fachada ó paramento traseiro.

20.—REGULACIÓN DAS TERRAZAS

O cómputo da edificabilidade das superficies construídas para terrazas regularáse de acordo co especificado a continuación:

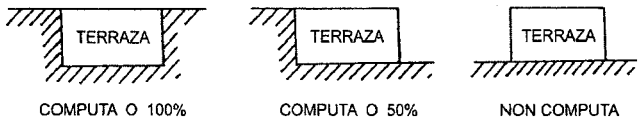


Gráfico 5

21.—CORNIXAS

A lonxitude máxima da cornixa que sobresaia dos voos será de 0,30 m.

22.—POZOS E FOSAS SÉPTICAS

As fosas sépticas e os pozos de captación de auga situaránse como mínimo a 5 metros dos lindeiros das parcelas sen prexuízo do cumprimento das demais condicións establecidas na Lei de Augas.

23.—MEDICIÓN DAS ALTURAS

Nas edificacións lindeiras coa vía pública as alturas tomaránse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediránse a partir da rasante da citada vía, non podendo haber, nos extremos da fachada, variacións superiores a 1.20 m sobre a altura máxima permitida. En caso contrario deberáse gradua-la edificación adaptándoa ó perfil da vía de modo que cada tramo cumpra con estas limitacións.

Ós efectos de medición de alturas polo número de plantas, contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

Nas edificacións de esquina con dúas alturas diferentes ás vías públicas, manteráse a altura da edificación principal nunha distancia máxima de 15 metros sobre a aliñación secundaria.

En función da situación da edificación con respecto á vía pública, seguiránse os seguintes criterios:

- Se a edificación se empraza na aliñación ou a menos de 10 metros dela a rasante de referencia será a do vial da súa fachada.
- Se a edificación se empraza a máis de 10 metros da aliñación, a rasante da edificación será a do terreo.
- A rasante do terreo será a seguinte:
  - o A rasante natural, coas modificacións autorizadas por estas ordenanzas.
  - o A rasante fixada nos plans parciais, especiais ou estudios de detalle para as parcelas.

24.—PECHES DE PARCELAS EN SOLO URBANO OU DE NÚCLEO RURAL

Os peches de fincas realizaranse como máximo de 2.00 m. de altura en todo o seu perímetro. En fachada executaránse diáfanos alomenos na metade da súa altura.

25.—CHAFRÁNS

Nas parcelas de esquina entre dous viais as aliñacións serán sempre en chafrán. No caso de que o mesmo non esté sinalado nos planos de ordenación a lonxitude mínima do chafrán será de 4 metros.

Estes chafráns realizaránse obrigatoriamente en tódalas plantas.

26.—REGULACIÓN DO SUBSOLO

O aumento da densidade de edificación nos solos urbanos trouxo como consecuencia a utilización do subsolo para determinados usos.

Sen embargo, nin a lexislación nin os plans urbanísticos se ocuparon desta cuestión, provocando unha indefinición á hora de aceptar determinadas propostas.

No artigo 11.f da LSG abrese a posibilidade de levar a cabo aparcamentos baixo a rede viaria e os espacios libres de uso público, sempre e cando non altere a finalidade dos mesmos.

No presente Plan Xeral establecense as seguintes condicións:

1.—Baixo a rede viaria pública establecese a posibilidade de levar a cabo aparcamentos subterráneos que serán de carácter público. Estes aparcamentos poderán ser explotados por empresas privadas en réxime de concesión administrativa.

2.—Baixo os espacios libres públicos poderán instalarse aparcamentos ou usos comerciais e de servicios baixo as seguintes condicións:

I. A propiedade dos mesmos será sempre pública. Poderán ser explotados por empresas privadas en réxime de concesión administrativa.

II. Deberá garantirse que non se desvirtúa o uso da súa superficie máis que para os seus elementos de acceso (ramplas e escaleiras).

III. Se os espacios libres han de destinarse a zonas con vexetación (parques e xardíns), deberá dispoñerse un grosor de terra vexetal mínimo de 0.80 m, establecendo as debidas condicións de illamento.

3.—En canto á instalación de tubos e redes por empresas privadas, o concello regulará, mediante ordenanzas e taxas a posibilidade da súa construcción, debendo cumprir alomenos as seguintes condicións:

I. Deberán restaurarse con materiais de primeira calidade, tódalas redes municipais afectadas pola instalación destes elementos.

II. Deberán someterse á planificación no tempo que o concello determine, ó obxecto de evitar continuas obras nas vías.

III. Deberán responder a un plan de tráfico proposto con antelación suficiente e aceptado polo concello.

27.—FRONTE MÍNIMO

O fronte mínimo de parcela sinalado nas distintas ordenanzas deberá manterse ó menos nun fondo de 20 m.

28.—PROLONGACIÓN DAS PLANTAS BAIXA, SEMISOTO E SOTO

En caso de que a ordenanza concreta permita a prolongación das plantas baixa, semisoto ou soto ó interior da bloque e exista unha diferencia de rasante entre as fachadas opostas, estas plantas deberán gra-

duarse de tal modo que a planta primeira do edificio máis baixo se separe alomenos 20 m. das plantas baixa, semisoto ou soto do edificio oposto.

29.—PORTAIS

Os portais deberán ter un ancho mínimo de 2.50 m. desde o oco de entrada ata a escaleira principal ou ascensor se o houbera.

4.2.3.—Normas reguladoras do solo urbano

Ademais das condicións que se establecen nas Normas Urbanísticas Xerais, é preciso fixa-las condicións específicas de cada unha das zonas en que se divide o solo urbano. Isto da lugar ás seguintes normas, que terán o carácter de Ordenanzas da Edificación e Uso do Solo.

As Ordenanzas utilizadas son as seguintes:

1.—Casco Antigo
2.—Edificación cerrada
3.—Edificación aberta
4.—Edificación mixta
5.—Edificación unifamiliar
6.—Solo urbano Industrial
7.—Edificación en polígonos de novo desenrolo
8.—Zonas Verdes
9.—Equipamentos

Por outra parte, para o solo urbano non consolidado delimitanse determinadas áreas que se inclúen nos denominados POLÍGONOS DE EXECUCIÓN INTEGRAL.

O planeamento destes polígonos inclúese nunha das seguintes categorías:

- ❑ Os que teñen definida a súa ordenación directamente polo presente Plan Xeral.
- ❑ Os que deben realizar un Plan Especial de Reforma Interior para defini-lo seu planeamento.

En cada unha das fichas dos Polígonos determinanse as súas condicións de desenrolo

ORDENANZA Nº 1

DENOMINACIÓN:

Edificación en zonas do casco antigo

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

Comprende o conxunto dos cascos antigos de Sanxenxo e Portonovo, nos que se mantén a tipoloxía edificatoria, admitindo as obras de conservación, rehabilitación ou consolidación co mantemento do volume edificado e a estructura básica da planta e a fachada.

CONDICIÓNS ESPECIAIS:

Previamente ó derrubamento e transformación de calquera edificación que se realice dentro do ámbito desta ordenanza será necesario presentar documentación técnica suficiente que defina tódalas características da edificación existente, especialmente aliñacións, voos e elementos singulares, así como altura de cornixas no fronte da bloque ou peza da mesma en que se encontre.

CONDICIÓNS DE VOLUME

Aliñacións.

Conservaránse con carácter xeral as existentes, salvo aquelas que puntualmente se haxan establecido nos planos de ordenación distintas das actuais.

Agregación de parcela.

Permitiráse a agregación de parcelas lindeiras para formar parcela ou edificio único con acceso compartido desda vía pública e nun número máximo de dous, soamente cando unha das dúas parcelas agregadas tivese un fronte igual ou inferior a 4 m ou cando, tendo fronte superior, a súa superficie non alcance os 40 m^2. En calquera caso o fronte resultante non poderá supera-los 12 m.

Altura da edificación e fondo edificable.

A altura de edificación sinalase na documentación gráfica.

Nas parcelas onde a altura máxima autorizada sexa maior que a existente, poderá alzarse a edificación ata o número máximo de plantas autorizado e a unha altura da cornixa en consonancia coas edificacións existentes con igual número de plantas no fronte de bloque ou peza da trama de que se trate.

A altura máxima permitida poderáse alcanzar sempre polas edificacións preexistentes destinadas a vivenda que se conserven e/ou reestructuren, que posúan unha altura menor e en calquera situación parcelaria, salvo naqueles casos de edificacións existentes afectadas por unha mellora da aliñación.

A altura máxima permitida poderáse alcanzar polas novas edificacións que xurdan en parcelas vacantes ou en parcelas provenientes do derrubamento de edificios existentes sempre que entre o fondo edificable e o fondo posterior da parcela deixe unha distancia libre igual a ^{2} da altura máxima e nunca menor de 2,5 m. En ningún caso dito fondo poderá supera-los 15 m.

Voos

Manteránse os voos de galerías, balcóns e miradoiros nas súas dimensións e materiais actuais. Así mesmo utilizaránse como referencias de composición para as adicións de plantas e as edificacións construídas conforme a esta ordenanza. En calquera caso non se permitirán beirís nas novas edificacións ou nas plantas engadidas, cando a distancia entre aliñacións sexa inferior a 8 m., podéndose permitir galerías e balcóns cun voo máximo de 0.40 m. En rúas de ancho igual ou superior a 8 m os voos poderán alcanza-lo 1/10 do ancho da rúa non podendo supera-la dimensión de 1 m.

CONDICIÓNS DE COMPOSICIÓN E ESTÉTICAS

As inherentes ó grao de protección das edificacións existentes, no seu caso, e ó tipo de obra que se realice. Alomenos esixiránse as seguintes:

- ❑ Nos edificios de nova planta ou naqueles que se conserven ou reestructuren respectaránse as seguintes condicións:
- ❑ Manteránse e conservaránse os elementos de sillería, linteis, pilastras, recercados, balcóns e enreixado e demais elementos característicos.

- ❑ Composición e ritmo de ocos adaptados ó carácter definido polas edificacións tradicionais e/ou protexidas anexas ou próximas.
- ❑ Os cerramentos dos vans situaránse no plano de fachada xa sexa na cara interna ou externa. Non se permitirán tipoloxías estrañas ó conxunto de ocos dominantes.
- ❑ Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cores, etc., serán os predominantes no conxunto a protexer, prohibíndose aqueles que sendo ou non tradicionais non se correspondan cos do conxunto a protexer.
- ❑ Os beirís, cornixas, molduras, impostas, etc., faránse corresponder no posible cos existentes nos edificios anexos.
- ❑ Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas con destinos comerciais, etc., que deberán estar integradas na composición xeral da fachada. Os rótulos, situaránse preferentemente no interior dos ocos de dita planta. No caso de situarse sobre a fachada estes non poderán sobresaír ó interior dos ocos de dito plano máis de 15 cm.
- ❑ As cubertas adecuaránse na súa pendente, culminación e materiais ós dominantes nos edificios tradicionais e/ou protexidos anexos ou próximos.

Garaxe e aparcamento

Cando sexa factible, en función das condicións do solar, o Concello poderá esixi-la habilitación de almacéns, unha praza de garaxe aparcamento por vivenda, ou o seu equivalente por cada 80 m^2 de edificación.

Usos autorizados

Permitense os seguintes usos:

- ➢ Vivenda
- ➢ Hoteleiro
- ➢ Comercial
- ➢ Oficinas
- ➢ Industrial

  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8

  Categoría 2ª Grupos 5 e 7
- ➢ Garaxe aparcamento

  Categoría 1ª Grao 1 e 3

  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3

  Categoría 3ª
- ➢ Espectáculos

  Categoría 4ª
- ➢ Locais de ocio

  Categorías 3ª e 4ª
- ➢ Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
- ➢ A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
- ➢ Relixioso

  Categorías 3ª e 4ª
- ➢ Cultural

  [Categorías 1ª e 3ª
- ➢ Deportivo

  Categoría 3ª
- ➢ Sanitario

  Categorías 5ª e 6ª

ORDENANZA Nº 2

DENOMINACIÓN:

Edificación en bloque cerrada

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloque cerrado con ou sen patio de bloque, do cal o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

ALIÑACIÓNS:

As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de 20 metros máximo.

Nos bloques cerrados, onde a fachada posterior corresponda a patios de bloque, o fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto ó interior da parcela.

En bloque abertos con diferencia de nivel nos seus extremos, poderán tamén prolongarse as plantas de soto, semisoto ou baixa, sen que en ningún caso a altura máxima das mesmas poida sobresaír máis de 1.0 m sobre a rasante do terreo ou da vía á que dean fronte.

PARCELA MÍNIMA:

100 m^2.

Poderánse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

8 m. Coa sola excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas ó momento de aprobación do presente Plan Xeral.

RECUAMENTOS:

Á aliñación: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior.

Laterais: a edificación deberá arrimarse ós lindeiros laterais.

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación.

A altura mediráse sobre a rasante da beirarrúa a que de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

VOOS: os voos están regulados pola ordenanza xeral do presente plan.

GARAXE APARCAMENTO:

Disporáse dunha praza de aparcamento por cada oitenta (80) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

CONDICIÓNS ESTÉTICAS:

Cando a aliñación do edificio a construír está recuada con respecto a un edificio existente, incluiráse

obrigatoriamente no proxecto suxeito a licencia o tratamento da parede medianeira, dando á mesma a consideración de fachada a efectos dos materiais a utilizar.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
  Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
  Categoría 3ª
  Categoría 5ª
- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª

➢ Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.

➢ A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.

➢ Na categoría 5ª non se permite ningunha actividade na cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.

➢ Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

ORDENANZA Nº 3

DENOMINACIÓN:

Edificación en bloque aberto

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de edificación de bloques abertos, con ou sen patios interiores dos cales o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

GRAOS:

Único

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

2.0 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS: as indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA:

400 m^2

Poderánse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

10 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas ó momento de aprobación do presente Plan Xeral.

RECUAMENTOS:

Frontal: Na aliñación ou recuada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondos: 5 metros. Permitese adosamiento con acordo entre lindeiros e proxecto e obra conxuntos sen que poidan dispoñerse paredes medianeiras nin sequera temporalmente.

Entre edificacións: 2/3 da altura media

No caso de que a parcela linde con algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente Plan e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o adose á mesma.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada nos planos de Ordenación.

En caso de non indicarse expresamente en ditos planos, a altura máxima será de catro plantas (B+3).

FONDO EDIFICABLE:

Non se determina

SOTOS:

As plantas de soto poderán ocupa-los espacios libres privados.

VOOS: os voos máximos admitidos son os indicados na norma xenérica que os regula nestas ordenanzas.

GARAXE APARCAMENTO:

Disporáse dunha praza por cada oitenta (80) metros cadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
  Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
  Categoría 3ª
  Categoría 5ª

- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª

➢ Soamente poderán desenrolarse en planta baixa, soto ou semisoto.

➢ A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.

➢ Na categoría 5ª non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.

➢ Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

ORDENANZA Nº 4

DENOMINACIÓN:

Edificación mixta

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía edificatoria mixta dos núcleos que se orixinaron dunha maneira heteroxénea apoiándose sobre a rede viaria tradicional. Estas zonas están ocupadas en parte pola vivendas unifamiliares ou colectivas e en tipoloxía de edificacións adosadas ou exentas.

GRAOS:

A: baixa densidade

B: media densidade

C: Uso hoteleiro exclusivo

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

Grao A: 0.6 m^2/m^2

Grao B: 0.8 m^2/m^2

Grao C: 1.0 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS:

as definidas nos planos de ordenación. No seu defecto a 6 m. do eixe do vial a que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA:

300 m^2

Poderánse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

50 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

- Entre medianeiras 6 m.
- Semiadosada 9 m.
- Exenta 12 m

RECUAMENTOS:

Á aliñación:

A edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior ou recuada un mínimo de 5 metros.

Laterais: Adosada con proxecto conxunto ou separada unha distancia igual a 2/5 da altura, cun mínimo de 3.0 metros.

En caso de existir unha parede medianeira, será obrigatorio o adosamento en ese lindeiro.

En edificacións existentes permitiráse alcanza.la altura máxima permitida pola ordenanza, co fondo máximo permitido, co recuamento de 3 m a lindeiro

A Fondo de parcela: a edificación separaráse do lindeiro traseiro unha distancia mínima de 3 metros.

Sotos: os sotos poderán arrimarse ós lindeiros sen altera-la rasante natural do terreo, debendo axustarse á mesma unha vez terminados

Nº DE PLANTAS MÁXIMO:

Grao A: dos plantas (B+1)

Grao B: tres plantas (B+2)

Grao C: tres plantas (B+2)

Catro plantas (B+3): Para os establecementos que teñan esta altura (ou maior) á entrada en vigor do Plan Xeral.

Se a edificación se empraza na aliñación ou a menos de 10 m de ela, a rasante de referencia será a do vial da súa fachada, ata un fondo máximo de 14 m

FONDO EDIFICABLE:

Será libre.

VOOS:

Os voos máximos admitidos son os xenéricos das ordenanzas.

GARAXE APARCAMENTO:

Disporá dunha praza de aparcamento por cada oitenta (80) metros cadrados de edificación.

PLANTA SEMISOTO:

En caso de que a planta semisoto se destine a aparcamento de vehículos, non computará en canto a edificabilidade.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
  Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3

Categoría 3ª
Categoría 5ª

- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª

- Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
- A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
- Nas categorías 1ª e 5ª non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
- Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

PROTECCIÓN DE VISTAS

En caso de que se indique nos planos de ordenación a obrigatoriedade de establecer unha protección das vistas, as edificacións non poderán sobresaír máis de 1.00 m sobre a rasante da vía.

ORDENANZA Nº 5

DENOMINACIÓN:

Edificación unifamiliar intensiva

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

0,5 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS:

As establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA:

500 m^2 por vivenda

Poderán autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

5 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: 4 metros ou na aliñación

Laterais: 3 metros ou adosada con acordo entre lindeiros.

A Fondo: 3 metros

Nº DE PLANTAS MÁXIMO:

Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA:

7 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS:

Autorizaránse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO:

Dentro da parcela deberáse dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 80 m^2 de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- Vivenda Categoría 1ª
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
  Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
  Categoría 3ª
  Categoría 5ª
- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª

- Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
- A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
- Nas categorías 1ª e 5ª non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
- Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª

- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

ORDENANZA Nº 6

DENOMINACIÓN:

Edificación industrial

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Corresponde á edificación que alberga preferentemente aquelas actividades industriais que de acordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas poden situarse en zonas próximas a zonas de vivenda e equipamento. O uso predominante é o de industria.

EDIFICABILIDADE:

1.4 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS:

As establecidas nos planos de ordenación que poderán completarse mediante Estudios de Detalle.

PARCELA MÍNIMA:

500 m^2

OCUPACIÓN MÁXIMA:

50 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

15 metros

RECUAMENTOS:

Frontal 5 metros:

Laterais e fondo: 5 metros ou adosado con acordo entre lindeiros

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

10 m. de altura máxima e alturas libres entre pisos de 3,00 m. mínimos cando se dediquen a uso industrial ou almacén.

Por encima das alturas máximas solo poderán sobresaír elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

- Vivenda: Permitese o emprazamento de 1 vivenda por instalación industrial e vinculada a ela.

Esta vivenda non superará o 10% do volume edificado total, sen superar en ningún caso os 150 m^2 construídos.

- Industria en tódalas súas categorías.
- Comercial
- Oficinas
- Garaxe aparcamento

ORDENANZA Nº 7

DENOMINACIÓN:

Edificación en polígonos de novo desenrolo

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de edificación de vivenda unifamiliar ou bloques abertos de vivenda colectiva, con ou sen patios interiores.

GRAOS:

Único

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

A indicada segundo o área de reparto en que se encontre.

ALIÑACIÓNS:

As indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA:

400 m^2

OCUPACIÓN MÁXIMA:

50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

10 m.

RECUAMENTOS:

Frontal: Na aliñación ou recuada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondos: 5 metros

Entre edificacións: 2/3 da altura media

No caso de que a parcela linde con algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente Plan e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o adose á mesma.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada na ficha correspondente.

FONDO EDIFICABLE:

Non se determina

SOTOS:

As plantas de soto poderán ocupa-los espacios libres privados.

VOOS:

Os voos máximos admitidos son os indicados na norma xenérica que os regula nestas ordenanzas.

GARAXE APARCAMENTO:

Disporáse dunha praza por cada oitenta (80) metros cadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
  Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
  Categoría 3ª
  Categoría 5ª

- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª

➢ Soamente poderán desenrolarse en planta baixa, soto ou semisoto.
➢ A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
➢ Na categoría 5ª non se permite ningunha actividade da cal aporta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
➢ Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros.

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

ORDENANZA Nº 8

DENOMINACIÓN:

Edificación unifamiliar extensiva

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada en núcleos.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

0,4 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS:

As establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA:

500 m^2 por vivenda

Poderánse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

5 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: Na aliñación ou a partir de 4 metros

Laterais: 3 metros ou adosada con acordo entre lindeiros

A Fondo: 3 metros

Nº DE PLANTAS MÁXIMO:

Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA:

7 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS:

Autorizaránse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO:

Dentro da parcela deberáse dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 80 m^2 de edificación sobre rasante.

EDIFICACIÓNS AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respectarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- Vivenda Categoría 1ª
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
  Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
  Categoría 3ª
  Categoría 5ª
- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

➢ Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
➢ A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
➢ Nas categorías 1ª e 5ª non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
➢ Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª

ORDENANZA Nº 9

DENOMINACIÓN:

Hoteleira ou comercial en edificio illado

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de edificación hoteleira ou comercial illada. Establece unha categoría especial, denominada "9-C" para Cámping.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

Ord 9: 0,5 m^2/m^2

Ord 9-C: 0,1 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS: as establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA:

1.000 m^2

OCUPACIÓN MÁXIMA:

50 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

10 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: 5 metros ou na aliñación

Laterais: 5 metros (permítese adosamento con acordo entre lindeiros)

A Fondo: 5 metros

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada nos planos de Ordenación.

As alturas serán as seguintes.

B+1: Para os establecementos emprazados entre a estrada C-550 e o mar.

B+2: Para o resto das parcelas con esta cualificación

B+3: Para os establecementos que teñan esta altura (ou maior) á entrada en vigor do Plan Xeral.

En caso de existir discrepancias entre as alturas indicadas na documentación gráfica e as indicadas na presente ordenanza, prevalecerán estas últimas.

A altura das plantas nos edificios comerciais xustificarase debidamente. As entreplantas computan como unha planta se supoñen máis do 10% da superficie da planta.

Nas instalacións e servicios dos cámpings a altura será dunha planta.

SOTOS E SEMISOTOS:

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. As plantas de soto poderán ocupa-la totalidade dos espacios libres privados.

GARAXE APARCAMENTO:

Por cada 50 m^2 construídos para este uso, e, en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, disporase dunha praza de aparcamento

USOS TOLERADOS:

- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1 e 3
  Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
  Categoría 3ª
  Categoría 5ª
- Espectáculos
  Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

➢ Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.

➢ A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.

➢ Non se poderán desenróla-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
  Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
  Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

ORDENANZA Nº 10

DENOMINACIÓN:

Espacios libres de uso e dominio público

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Nos planos de Ordenación defínense os espacios libres de uso e dominio público, ós que haberá que engadi-los resultantes do desenrolo dos Polígonos de Execución Integral, Plans Especiais e Plans Parciais.

CONDICIÓNS DE USO:

As instalacións compatibles dentro destas zonas serán as seguintes:

➢ Xogos infantís formados por elementos de mobiliario e áreas de area.

➢ Xogos ó aire libre e áreas de deporte non regrado.

➢ Áreas de plantación e axardinamento.

➢ Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e recreo pasivo.

➢ Quioscos de música.

➢ Postos de revistas, paxaros, flores, etc.

➢ Servicios hixiénicos públicos.

➢ Pequenas construccións destinadas a venda de bebidas, bocadillos, etc.

➢ Poderá autoriza-lo uso do subsolo para garaxe-aparcamento, sempre que o mesmo non menoscabe o uso deste sistema.

As edificacións que se constrúan nestas áreas terán, sumadas todas, unha ocupación máxima do 5 % da superficie do parque. A altura máxima das mesmas será de 4.5 M.

CONDICIÓNS ESPECIAIS:

os espacios libres que se encontren dentro do dominio público marítimo terrestre estarán regulados polo titulo III do Regulamento que desenrola a Lei de Costas.

ORDENANZA Nº 11

DENOMINACIÓN:

Equipamentos

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

O seu ámbito delimitase nos planos de ordenación. Poden ser dos seguintes tipos: deportivo, docente, administrativo, socio cultural, relixioso, sanitario, servicios técnicos.

Edificabilidade máxima:

En solo urbano: o da ordenanza en que se emprace. No seu defecto 0.80 m^2/ m^2

En solo rústico: 0,5 m^2/m^2

Parcela mínima:

En solo urbano: non se determina

En solo rústico: a unidade mínima de cultivo

Recuamentos:

En solo rústico:

Frontal: o que estableza a lexislación sectorial segundo o tipo de vía.

Laterais e fondo: 3 metros ou adosado en casos de existir parede medianeira e con acordo co lindeiro.

En solo urbano:

Os da ordenanza en que se emprace.

Altura da edificación:

En solo urbano: a da ordenanza en que se emprace.

En solo rústico:

7 metros (Baixo e unha planta). Poderase superar esta altura xustificando a necesidade de que o equipamento en cuestión así o require.

Usos:

Admitense exclusivamente os usos propios do equipamento concreto de que se trate, excluíndo expresamente o uso residencial que soamente terá cabida nos casos en que sexa necesario dispoñer dunha vivenda para os vixilantes do equipamento de que se trate.

Condicións especiais:

Dada a gran diversidade de situacións que poden presentarse, considerase fixa a edificabilidade sinalada en cada caso, podendo adapta-lo número de plantas e a altura da edificación en función das características especiais do equipamento e previa xustificación da conveniencia do cambio.

Aparcamentos: disporase o número de aparcamentos correspondente á actividade concreta en función dos baremos que habitualmente se establecen para cada uso concreto. En calquera caso, o mínimo admitido será dunha praza de aparcamento por cada 80 m^2 de edificación sobre rasante.

4.2.4.—Áreas de reparto no solo urbano

No presente Plan Xeral non se delimitan Áreas de Reparto no Solo Urbano Consolidado.

Para o Solo Urbano Non Consolidado, de acordo co sinalado no artigo 87.1 da Lei do Solo de Galicia, delimítanse as seguintes Áreas de Reparto, indicando para cada unha os seus usos globais, niveis de intensidade, estándares e densidades.

Por outra parte, de acordo co artigo 91.3 da Lei do Solo de Galicia, determínanse os coeficientes de ponderación relativa dos usos.

Algunhas das áreas de reparto delimitadas teñen idénticas características pero como o seu emprazamento é diferente optouse, para maior claridade, por que cada unha teña unha numeración específica.

Os terreos destinados a Sistemas Xerais incluídos nestas áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.

En caso de incluír un equipamento de cesión obrigatoria dentro do polígono, o aproveitamento consumido polo mesmo non se computa dentro do aproveitamento lucrativo total para mante-lo equilibrio de aproveitamento en tódolos polígonos.

O aproveitamento calculase sobre a totalidade da superficie do polígono, incluídos os espacios destinados a dotacións, equipamentos e rede viaria.

Tódolos polígonos incluídos nun área de reparto teñen asignado o mesmo aproveitamento lucrativo (que é o tipo de área) polo que non procede realiza-los cálculos do aproveitamento de cada polígono.

Área de reparto "AR-1"

Situación: Proximidade do núcleo urbano de Portonovo

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar ou colectiva en bloque aberto

Aproveitamento tipo: 0.7 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque cerrado	0.95
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar adosada	1.10
Comercial/ administrativo	Edificación illada	0.90
Hoteleiro	Edificación illada	0.95
Equipamento	Edificación illada	0.85

Área de reparto "AR-2"

Situación: Proximidade do núcleo urbano de Sanxenxo

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar ou colectiva en bloque aberto

Aproveitamento tipo: 1.00 ua/m^2 máximo 0.82 ua/m^2 residencial

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque cerrado	0.95
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar adosada	1.10
Comercial/ administrativo	Edificación illada	0.90
Hoteleiro	Edificación illada	0.95
Equipamento	Edificación illada	0.85

Área de reparto "AR-3"

Situación: Proximidade do Núcleo urbano de Vilalonga

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar ou colectiva en bloque aberto

Aproveitamento tipo: 0.60 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque cerrado	0.95
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar adosada	1.10
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.90
Hoteleiro	Edificación illada	0.95
Equipamento	Edificación illada	0.85

Área de reparto "AR-4"

Situación: Montalvo

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos uso:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

Área de reparto "AR-5"

Situación: A Lanzada

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos uso:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

Área de reparto "AR-6"

Situación: A Revolta

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

Área de reparto "AR-7"

Situación: Nordeste Vilalonga

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.30 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Aadministrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

Área de reparto "AR-8"

Situación: Vinquiño-Vilalonga

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

Área de reparto "AR-9"

Situación: Vinquiño

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

Área de reparto "AR-10"

Situación: Areas – A Granxa

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m^2

Este aproveitamento está referido ó coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo doutra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	*Tipoloxía*	*Coef. Ponderación*
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/ Administrativo	Edificación illada	0.85
Hoteleiro	Edificación illada	0.90
Equipamento	Edificación illada	0.80

4.2.5.—Plans Especiais

No presente Plan Xeral delimítanse unha serie de áreas que haberán de completa-la súa ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

En tódolos casos o solo dos mesmos está clasificado como "solo urbano non consolidado".

O obxectivo dos PERI será levar a cabo a ordenación duns espacios estratexicamente importante dentro dos núcleos e obter espacios libres, equipamentos e aparcamentos na zona.

O aproveitamento asignado en tódolos casos será:

- Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.
- Correspondente ó Concello: 10 % do total

Así mesmo, os sistemas xerais portuarios remítense a súa ordenación mediante un Plan Especial.

A continuación sinálanse as condicións dos plans citados.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANXENXO

CARACTERÍSTICAS DOS PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Nº	*Localización*	*Plano*	*Área de reparto*	*Ap. Tipo (en u.a./m^2)*	*Uso caracterís*	*Altura Máxima*	*Ordenanza a aplicar*	*Cesións*
1	Carabuxeira	7.29 e 30	10	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m^2/viv
2	Carabuxeira	7.29	10	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m^2/viv
3	Carabuxeira	7.29	10	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m^2/viv
4	Adina	7,27 e 7,28	1	0,70	Residencial	B+1	7	35 m^2/viv
5	Adina	7,27 e 7,28	1	0,70	Residencial	B+1	7	35 m^2/viv
6	Adina	7.27	4	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m^2/viv
7	Bascuas	7.20	4	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m^2/viv
8	Touticeira	7.7	6	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m^2/viv
9	Bruñeira	7.4	3	0,60	Residencial	B+1	7 e 8	35 m^2/viv

PLAN ESPECIAL DO PORTO DE SANXENXO

LOCALIZACIÓN: Sanxenxo

PLANO: 9.1.9. e 9.1.14

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

ÁMBITO: o sinalado nos planos de ordenación

CONDICIÓNS DE DESENROLO DO PLAN: o artigo 18 da Lei 27/1992 de 4 de Novembro, de Portos do Estado e da Mariña Mercante, modificada pola lei 62/1997 do 26 de Decembro, establece que a zona de servicio dos portos deberá cualificarse como sistema xeral portuario e desenrolarse a través dun plan especial ou instrumento equivalente. Por outra parte, o artigo 26 da LASGA establece que para o desenrolo das previsións contidas nos plans xerais poderanse formular plans especiais para ordena-los sistemas xerais de infraestructuras.

OBXECTO E DESENROLO:

O obxecto do plan especial é ordena-lo espacio deste sistema xeral, de tal modo que cumpra a súa función e se integre convenientemente coa trama urbana.

CONTIDO:

O presente Plan Especial axustarase ó disposto nos seguintes preceptos:

- Artigo 26 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.
- Artigo 145 do Regulamento do Planeamento.
- Artigo 18 da Lei 62/1997 de Portos e da Mariña Mercante.

ORDENANZA TRANSITORIA: ata tanto o citado Plan Especial non estea aprobado, autorizaranse os seguintes usos:

- Actividades destinadas á pesca, á navegación de recreo ou deportiva que non requiran novas edificacións.
- Actividades ó servicio do porto como instalacións de auga, gas, enerxía eléctrica, combustible, etc.
- Execución ou modificación de ramplas, pantaláns e accesos á lámina de auga.
- Modificacións da rede viaria interior do porto.

PLAN ESPECIAL DO PORTO DE PORTONOVO

LOCALIZACIÓN: Portonovo

PLANO: 9.1.12 e 9.1.16

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

ÁMBITO: o sinalado nos planos de ordenación

CONDICIÓNS DE DESENROLO DO PLAN: o artigo 18 da Lei 27/1992 de 4 de Novembro, de Portos do Estado e da Mariña Mercante, modificada pola Lei 62/1997 do 26 de Decembro, establece que a zona de servicio dos portos deberá cualificarse como sistema xeral portuario e desenrolarse a través dun plan especial ou instrumento equivalente. Por outra parte, o artigo 26 da LASGA establece que para o desenrolo das previsións contidas nos plans xerais poderanse formular plans especiais para ordena-los sistemas xerais de infraestructuras.

OBXECTO E DESENROLO:

O obxecto do plan especial é ordena-lo espacio deste sistema xeral, de tal modo que cumpra a súa función e se integre convenientemente coa trama urbana.

CONTIDO:

O presente Plan Especial axustarase ó disposto nos seguintes preceptos:

- Artigo 26 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.
- Artigo 145 do Regulamento do Planeamento.
- Artigo 18 da Lei 62/1997 de Portos e da Mariña Mercante.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANXENXO

CARACTERÍSTICAS DOS POLÍGONOS DE EXECUCIÓN INTEGRAL

Nº	*Localización*	*Plano*	*Área de reparto*	*Desenrolo*	*Ap. Tipo en u.a./m²*	*Uso caracterist.*	*Altura máxima*	*Ordenanza a aplicar*	*Cesións*	*Prazo xestión*
1	Núcleo urbano Portonovo	9,1,16	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
2	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	PERI	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
3	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	PERI	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
4	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
5	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
6	Núcleo urbano Portonovo	9,1,12	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
7	Núcleo urbano Portonovo	9,1,11	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
8	Núcleo urbano Portonovo	9,1,6 e 11	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
9	Núcleo urbano Portonovo	9,1,6 e 7	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
10	Núcleo urbano Portonovo	9,1,7	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
11	Núcleo urbano Portonovo	9,1,6 e 7	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
12	Núcleo urbano Vilalonga	9,2,4	3	(2)	0,60	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos
13	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,3 e 4	2	(3)	1,00	Residencial	(4)	7	(1)	1 ano
14	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,4	2	(2)	1,00	Residencial	B+2	7	35 m²/viv	2 anos
15	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,4	2	(2)	1,00	Residencial	B+2	7	35 m²/viv	2 anos
16	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,4 e 5	2	(2)	1,00	Residencial	B+2	7	35 m²/viv	2 anos
17	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,5	2	(2) e (5)	1,00	Residencial	B+4	7	35 m²/viv	2 anos
18	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,9	2	(2)	1,00	Residencial	B+4	7	35 m²/viv	2 anos
19	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,5	2	(2)	1,00	Residencial	B+3	7	35 m²/viv	2 anos

(1) as indicadas na documentación gráfica

(2) Directo polo plan xeral. A complementar cun estudio de detalle da totalidade do ámbito

(3) Directo polo Plan Xeral. A complementar con Estudios de Detalle que abarcarán como mínimo bloques completos

(4) B+ 4.—como máximo o 50% da superficie edificada

(5) a totalidade do aproveitamento, con excepción da Casa Parroquial, emprazarase ó norte da Rúa dos Poetas Galegos.

ORDENANZA TRANSITORIA: ATA TANTO O CITADO PLAN ESPECIAL NON ESTEA APROBADO, AUTORIZARANSE OS SEGUINTES USOS:

- Actividades destinadas á pesca, á navegación de recreo ou deportiva que non requiran novas edificacións.
- Actividades ó servicio do porto como instalacións de auga, gas, enerxía eléctrica, combustible, etc.
- Execución ou modificación de ramplas, pantaláns e accesos á lámina de auga.
- Modificacións da rede viaria interior do porto.

4.2.6.—Polígonos de Execución Integral (PEI)

No presente Plan Xeral delimítanse os seguintes polígonos de execución integral no solo urbano non consolidado, ós que terán que engadirse todos aqueles que, de acordo co artigo 121 da Lei do solo de Galicia, se propoñan ó longo do desenrolo do presente Plan Xeral.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación. Se ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenrolo do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Aplicarase o disposto na ordenanza Nº 7 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha.

4.2.7 Normas reguladoras do solo de núcleo rural

- Condicións de desenrolo dos Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais

Os Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais, deberán cumpri-las seguintes condicións:

- Finalidade: a finalidade dos plans será a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.
- Delimitación: Deberá abarcar unha superficie continua formada por un ou máis núcleos.
- Actuacións de carácter integral: Se fose necesario delimitaranse áreas obxecto de actuacións de carácter integral, para as que deberán delimitarse os correspondentes polígonos. Nestes casos, a densidade máxima non poderá superalas 25 vivendas por hectárea, cunha cesión mínima de 30 m2/viv destinándose ás necesidades específicas que en cada caso se estimen no propio Plan Especial.

4.2.7.2.—Ordenanzas

ORDENANZA Nº 12

DENOMINACIÓN:

Solo de Núcleo Rural

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

0.4 m^2/m^2

ALIÑACIÓNS:

- En tramos de vías consolidados pola edificación en máis do 50% manteranse as aliñacións existentes.
- As edificacións e peches situaranse a un mínimo de 12 metros do eixe das vías de sistemas xerais e 6 metros das vías municipais.

PARCELA MÍNIMA:

500 m^2 por vivenda

Poderánse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

5 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: 4 metros ou na aliñación

A Fondo: 3 metros

Laterais: as novas construccións serán adosadas ou illadas, de acordo coas características do núcleo. No suposto de que se empracen de forma illada recuaranse un mínimo de 3 m dos lindeiros da parcela.

A vías públicas: as construccións deberán respectalas distancias mínimas establecidas na lexislación vixente en materia de estradas e, en todo caso, haberán de separarse un mínimo de catro metros ó eixe da vía.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO:

Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA:

7.0 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.00 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS:

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO:

Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 80 m^2 de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda. Categoría 1ª
- Hoteleiro. Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 5ª
- Comercial. Categoría 2ª
- Oficinas
- Industrial
  Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
  Categoría 1ª Grao 1, 2 e 3
  Categoría 2ª Grao 3
  Categoría 5ª

- Espectáculos
  Categoría 4ª
- Locais de ocio
  Categorías 3ª e 4ª

► Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.

► A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.

► Non se poderán desenróla-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
- Cultural
  Categorías 1ª, 2ª e 3ª
- Deportivo
  Categoría 3ª
- Sanitario
  Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se encontren incluídas en ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continua-la súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de actividades Nocivas e Perigosas.

CONDICIÓNS DE URBANIZACIÓN

Dentro do ámbito delimitado como solo de núcleo rural non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servicios de acceso rodado público, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se destine a edificación o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servicios existentes no núcleo.

Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso a áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

A apertura de novo viario non previsto no presente Plan Xeral require a elaboración dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural.

CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolida-la trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

As novas construccións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona; excepcionalmente, por razóns xustificadas e previa autorización do Concello, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó entorno. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado e con cores acordes co medio rural.

A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40º, e estará formada por planos continuos sen quebros de seus faldóns. O aproveitamento baixo cuberta deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano dos faldóns das cubertas. Excepto en casos debidamente xustificados e previa autorización polo Concello, o material a utilizar na terminación da cuberta será tella cerámica. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, salvo en aquelas zonas en que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e conten coa previa autorización preceptiva do Concello.

Para autoriza-las edificacións esixirase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, polo menos os servicios de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais, e subministro de enerxía eléctrica ou, en outro caso, garanti-la execución simultánea coa edificación.

- Edificacións auxiliares:
  As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respectarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.

CONDICIÓNS EXCEPCIONAIS DOS EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS

Non obstante o disposto anteriormente, e con carácter excepcional, poderanse autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando resposta ós parámetros formais actuais e ás condicións medioambientais do asentamento no que se emprazan, non cumpran as condicións mencionadas. Neste caso para a obtención da licencia, será necesario obte-lo previo informe favorable da Consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, a tal efecto presentarase un estudio xustificativo da solución aportada que haberá de axustarse na medida do posible ó carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

DESENROLO DOS NÚCLEOS A TRAVÉS DE PLANS ESPECIAIS

A continuación fíxanse os indicadores para establece-la necesidade de formular un Plan Especial de Mellora de Núcleo Rural.

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

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

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

Independentemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de defini-lo trazado viario, as redes de servicios, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa

mester. Estes Plans Especiais deberán ter unha dimensión mínima de 2.000 m^2 a menos que xustificadamente se determine a imposibilidade de alcanza-la citada cantidade.

4.2.8 Normas reguladoras do solo rústico.

ORDENANZA Nº 13

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1.—Ámbito de aplicación.

O réxime dos solos rústicos de protección forestal, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preserva-los terreos que sustentan masas forestais que deban ser protexidas e igualmente aqueles dos cales a reforestación sexa de interese xeral.

2.—Usos.

1.—Usos permitidos por licencia municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 4.1.24 destas normas.

2.—Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a) e no apartado 2, letras c) e), f), e k) do artigo 4.1.24 destas normas.

3.—Usos prohibidos:

Tódolos demais.

ORDENANZA Nº 14

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURAIS

1.—Ámbito de aplicación.

O réxime do solo rústico de protección de espacios naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preserva-los valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que xustifican a súa protección.

2.—Concorrencia doutras proteccións.

Sobre estes espacios superpóñense outras proteccións derivadas de lexislacións distintas. Tal é o caso das zonas de dominio público e protección de costas que quedan, na súa maior parte incluídas nesta ordenanza.

Para as mesmas rexen ademais con tódolos efectos, as disposicións da lexislación de Costas.

Outro tanto ocorre coas proteccións emanadas da Protección do Patrimonio, das cales as cautelas e recomendacións haberán de cinxirse estrictamente ó disposto na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia e no resto da lexislación estatal concorrente.

3.—Usos permitidos.

1.—Usos permitidos por licencia municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i) do artigo 4.1.24 destas normas.

2.—Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os vinculados á conservación, utilización e aproveitamento do medio natural sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección, así como os relacionados no apartado 2, letra e) do artigo 4.1.24 destas normas

3.—Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os usos residenciais, industriais e actividades extractivas de calquera índole.

4.—O ámbito de aplicación desta ordenanza superponse con partes de núcleos de poboación, tanto urbanos como rurais. Os usos e construccións que se pretendan realizar nestas zonas deberán contar co informe favorable da Consellería de Medio Ambiente.

4.—Réxime transitorio.

As instalacións industriais e explotacións existentes á entrada en vigor do presente Plan Xeral poderán continua-la súa actividade sempre que, en dita data, estean amparadas por licencias, autorizacións ou concesións outorgadas polas Administracións Públicas competentes, nas que se faga constar como condicionado esencial das mesmas o conxunto de medidas que obrigan ós seus titulares a levar a cabo actuacións preservadoras do medio ambiente.

ORDENANZA Nº 15

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECOLÓXICA

1.—Ámbito de aplicación.

Está constituído por aqueles terreos que polos seus valores ambientais, ecolóxicos, biolóxicos, botánicos, paisaxísticos, científicos, educativos ou recreativos deben preservarse para a súa protección ou mellora e que se delimitan nos planos de Ordenación.

2.—Usos permitidos.

1.—Usos permitidos por licencia municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i) do artigo 4.1.24 destas normas.

2.—Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os vinculados á conservación, utilización e aproveitamento do medio natural sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección, así como os relacionados no apartado 2, letra e) do artigo 4.1.24 destas normas

3.—Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os usos residenciais, industriais e actividades extractivas de calquera índole.

3.—Réxime transitorio.

As instalacións industriais e explotacións existentes á entrada en vigor do presente Plan Xeral poderán continua-la súa actividade sempre que, en dita data, estean amparadas por licencias, autorizacións ou concesións outorgadas polas Administracións Públicas competentes, nas que se faga constar como condicionado esencial das mesmas o conxunto de medidas que obrigan ós seus titulares a levar a cabo actuacións preservadoras do medio ambiente.

ORDENANZA Nº 16

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA

1.—Ámbito de aplicación.

O réxime xeral dos solos rústicos de protección de interese paisaxístico ten por obxecto preserva-los espacios de interese paisaxístico; quedando suxeitos ó seguinte réxime:

2.—Usos permitidos.

1.—Usos permitidos por licencia municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i) do artigo 4.1.24 destas normas

2.—Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a) e no apartado 2, letras e), e f) do artigo 4.1.24 destas normas.

3.—Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

ORDENANZA Nº 17

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

1.—Ámbito de aplicación.

a) Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio histórico-artístico.
b) No presente documento inclúese unha relación deste patrimonio, ó que se lle engadirá o que poida ser incluído no inventario que realizará o órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

2.—Zonas de protección arqueolóxica.

Establécense dúas zonas de protección:

- Área de Protección integral para o propio elemento. Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións sobre o existente (movementos de terra, edificacións, urbanizacións, etc), coa excepción lóxica de aquelas destinadas ó coñecemento, conservación ou posta en valor do elemento, sempre que conten coa preceptiva autorización do organismo competente en materia de Patrimonio.
- Área de cautela do elemento. Comprende un entorno arredor do elemento catalogado e en estreita relación con el. A súa delimitación responde ás necesidades de protección do ben catalogado.

Para cada un dos elementos catalogados sinalase na documentación gráfica un área de protección específica en función das características do mesmo.

Dentro destas áreas de protección, será preciso informe previo da Comisión Provincial do Patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 168 da Lei do Solo de Galicia.

En caso de acomete-la redacción dun Plan Especial para o análise detallado dos B.I.C. poderanse propoñer no mesmo distancias de protección menores das indicadas anteriormente. Estes Plans Especiais terán informe vinculante da Consellería de Cultura.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, o área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade de aquel.

Nas solicitudes de licencia para a realización de edificacións ou actividades situadas dentro destas franxas, consultarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo onde aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a paralización das obras que se estivesen realizando e dará conta ó organismo competente na materia para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

ORDENANZA Nº 18

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA COSTA

A presente ordenanza engloba dúas categorías de solo diferenciadas nos planos de ordenación:

Solo rústico de dominio público marítimo terrestre

Solo rústico de protección de Costas.

Deslinde do dominio público marítimo-terrestre

De acordo co disposto no artigo 21).4 do Regulamento Xeral para o desenrolo e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación representase a liña de deslinde do dominio público marítimo-terrestre e a liña de protección proporcionados polo Ministerio de Medio Ambiente.

➢ Solo rústico de protección de costas

A servidume de protección establecida pola Lei de Costas é independente de calquera outra protección que para ditas zonas se implemente desde o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que imporán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

As limitacións que se establecen para esta zona recóllense nos artigos 23 e seguintes da Lei de Costas, así como na Disposición Transitoria 3ª.

Os usos permitidos na zona afectada pola servidume de protección deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal como establecen os arts. 48.1 e 49 do R.D. 1112/92 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

Servidume de tránsito

A servidume de tránsito establecese sobre unha franxa de 6 metros medida terra dentro a partir do límite interior da ribeira do mar. As limitacións para a mesma fíxanse no artigo 27 da Lei de Costas.

Servidume de acceso ó mar

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no Artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ó mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 para peóns. En canto ós solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais que se redacten en desenrolo dos mesmos, debe-

rán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada Lei.

- ➢ Solo rústico do dominio público marítimo-terrestre

A regulación da zona de dominio público marítimo-terrestre está contida no Titulo III da vixente Lei de Costas.

4.2.9 Normas reguladoras do solo urbanizable

No presente Plan Xeral clasificase o solo urbanizable en dúas categorías:

- ❑ Solo urbanizable sectorizado
- ❑ Solo urbanizable no sectorizado (ou solo rústico apto para o desenrolo)

4.2.9.—1 Solo urbanizable sectorizado

De acordo co artigo 67 da Lei do Solo de Galicia, o solo urbanizable que o plan incorpore ó proceso de desenrolo debe ser consecuencia de actuacións públicas programadas ou actuacións privadas concertadas.

En consecuencia, inclúense nesta clase de solo aquelas actuacións que se encontran en desenrolo ou aquelas outras que foron propostas na fase de Avance do Plan.

Cada área delimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable, é desenrolada nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística que se incorpora con esta normativa, na que se regulan as seguintes condicións.

1.—Localización da área.

2.—Condicións para o seu desenrolo

3.—Tipoloxía edificatoria

4.—Edificabilidade.

5.—Densidade de vivendas.

6.—Características específicas

A continuación inclúense as fichas dos sectores de solo urbanizable:

CONDICIÓNS XERAIS:

Os propietarios deste solo terán as seguintes obrigacións:

a. Cede-los terreos destinados polo Plan Xeral a sistemas xerais de dominio público incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el.

b. Ceder gratuitamente e obrigatoriamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, zonas verdes e espacios libres públicos, dotacións e demais servicios ós que o plan parcial lles atribúa o carácter de bens de dominio público. Terán este carácter, en todo caso, o sistema viario de interese xeral e as reservas mínimas legalmente establecidas para o sistema de zonas verdes e espacios libres, para dotacións e aparcamentos.

c. Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento do sector en que se encontre o predio.

d. Costear e executa-las obras de urbanización.

e. Costear e executa-las infraestructuras de conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación e en todo caso, as obras necesarias para a ampliación ou reforzo de ditos sistemas requiridos pola dimensión e densidade da mesma e as intensidades de uso que esta xere.

f. Cede-los terreos onde se localice o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

g. Cumpri-los seguintes prazos:

- ➢ Presentación do Plan Parcial: un ano desde a aprobación definitiva do Plan Xeral
- ➢ Presentación do Proxecto de Compensación: seis meses desde a aprobación do Plan Parcial
- ➢ Presentación do Proxecto de Urbanización: seis meses desde a aprobación do Plan Parcial.
- ➢ Execución das obras de urbanización: dous anos desde a aprobación do Proxecto de Urbanización.
- ➢ Solicitude de licencia de edificación: un ano desde a finalización da urbanización.

O incumprimento destes compromisos implica a conversión do solo urbanizable sectorizado en non sectorizado, cos usos e intensidades regulados nesta normativa para este último.

CONDICIONANTES DE URBANIZACIÓN

Os plans parciais deberán xustificar e garanti-la disposición dos seguintes servicios exteriores ó sector:

- ❑ Acceso rodado. Deberá te-las dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5 das presentes normas. En caso de ser necesarios viais de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.
- ❑ Abastecemento de auga potable. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5 das presentes normas queda garantido, ben mediante conexión coa rede xeral, ben mediante captación propia.
- ❑ Subministro de enerxía eléctrica. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5 das presentes normas queda garantido.
- ❑ Saneamento. Garantirase, de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5 das presentes normas. O vertido realizarase unha vez depuradas as augas residuais en caso de verter directamente ós canles naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

A continuación inclúese a táboa dos solos urbanizables sectorizados:

SOLO URBANIZABLE Nº 1

LOCALIZACIÓN: A Granxa

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

APROVEITAMENTO: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

O aproveitamento lucrativo repartirase nas seguintes proporcións:

- Vivenda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivenda colectiva: 50% máximo
- Outros usos compatibles: 10% máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 50 viv/Há sobre o sector (sen compatibiliza-lo sistema xeral adscrito).

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

- Este sector ten adscrito o sistema xeral de espacios libres indicado na documentación gráfica co Nº E 84 A.

CONDICIONANTES PARTICULARES

En función das características particulares deste sector, establécense as seguintes condicións específicas:

- O acceso ó sector desde a estrada C-550 resolverase de modo que se garanta a seguridade vial, por medio dunha intersección suficientemente dimensionada.
- Os movementos de terra que se propoñan non deberán alterar substancialmente a topografía natural do terreo.

PROTECCIÓN DO ARBORADO EXISTENTE: Con obxecto de evita-la destrucción de zonas arboradas, para o desenrolo deste sector teranse en conta os seguintes condicionantes:

- Antes de inicia-la actuación deberase levar a cabo un inventario do arborado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas ou árbores de gran valor, deberán conservarse.
- Para outro tipo de arborado, poderase substituí-lo existente, substituíndo aqueles de menos valor por especies autóctonas que se emprazarán nos sitios máis adecuados dentro do ámbito de desenrolo.

SOLO URBANIZABLE Nº 2

LOCALIZACIÓN: Baltar

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

O aproveitamento lucrativo repartirase nas seguintes proporcións:

- Vivenda unifamiliar: 40% mínimo.
- Vivenda colectiva: 60% máximo
- Outros usos compatibles: 10% máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 50 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 3

LOCALIZACIÓN: Arra. Finca "O Priorato"

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de vivenda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 40 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

CONDICIONANTES PARTICULARES

En función das características particulares deste sector, establécense as seguintes condicións específicas: A cesión do conxunto edificado consistente na casa coas súas bodegas, o patio, as cabalerías e o hórreo en distinto emprazamento

SOLO URBANIZABLE Nº 4

LOCALIZACIÓN: Aios

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada.

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de vivenda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 20 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 5

LOCALIZACIÓN: Seixal (Sanxenxo)

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar, vivenda colectiva e edificios comerciais.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

O aproveitamento lucrativo repartirase nas seguintes proporcións:

- Comercial: 9.900 ua/m^2.
- Residencial: 29.654 ua/m2

SUPERFICIES: As superficies serán as que resulten dunha medición detallada de acordo coa delimitación sinalada nos planos de ordenación.

As superficies aproximadas son as seguintes:

- Sector incluídos sistemas xerais adscritos: 93.000 m^2
- Sistema xeral adscrito: 38.000 m2

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: O Plan Parcial resolverá adecuadamente a conexión co sistema viario existente.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Este sector ten adscrito o sistema xeral deportivo indicado na documentación gráfica co Nº E 36 D cunha superficie de 38.310 m^2.

CONDICIONANTES PARTICULARES

En función das características particulares deste sector, establécense as seguintes Condicións específicas:

- Os custos de urbanización serán a cargo dos propietarios do solo ó 100 % excluíndose expresamente o concello de contribuír ós mesmos.

SOLO URBANIZABLE Nº 6

LOCALIZACIÓN: Noalla

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de vivenda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 30 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 7

LOCALIZACIÓN: Foxos- A Lanzada

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

O aproveitamento lucrativo repartirase nas seguintes proporcións:

- Vivenda unifamiliar: 40% mínimo.
- Vivenda colectiva: 60% máximo
- Outros usos compatibles: 10% máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 50 viv/Há.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

SOLO URBANIZABLE Nº 8

LOCALIZACIÓN: A Granxa

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

- Este sector ten adscrito o sistema xeral de espacios libres indicado na documentación gráfica co Nº E 84 B.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

- Vivenda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivenda colectiva: 50% máximo
- Outros usos compatibles: 10% máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 50 viv/Há. sobre o sector (sen compatibiliza-lo sistema xeral adscrito).

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

O Plan Parcial deberá proporcionar un novo acceso ó núcleo de A Granxa, cunha sección adecuada ó tráfico previsto e cunha nova conexión na estrada C-55).

PROTECCIÓN DO ARBORADO EXISTENTE: Con obxecto de evita-la destrucción de zonas arboradas, para o desenrolo deste sector teranse en conta os seguintes condicionantes: ➢Antes de inicia-la actuación deberase levar a cabo un inventario do arborado existente: ➢En caso de que existan especies autóctonas ou árbores de gran valor, deberán conservarse.

- ➢ Para outro tipo de arborado, poderase substituí-lo existente, substituíndo aqueles de menos valor por especies autóctonas que se emprazarán nos sitios máis adecuados dentro do ámbito de desenrolo.

SOLO URBANIZABLE Nº 9

LOCALIZACIÓN: Festiñazo

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de vivenda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 20 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

- ➢ Este sector ten adscrito o sistema xeral de espacios libres indicado na documentación gráfica co Nº E 84 C.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROTECCIÓN DO ARBORADO EXISTENTE: Con obxecto de evita-la destrucción de zonas arboradas, para o desenrolo deste sector teranse en conta os seguintes condicionantes:

- ➢ Antes de inicia-la actuación deberase levar a cabo un inventario do arborado existente:
- ➢ En caso de que existan especies autóctonas ou árbores de gran valor, deberán conservarse.
- ➢ Para outro tipo de arborado, poderase substituí-lo existente, substituíndo aqueles de menos valor por especies autóctonas que se emprazarán nos sitios máis adecuados dentro do ámbito de desenrolo.

SOLO URBANIZABLE Nº 10

LOCALIZACIÓN: A Costiña

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Solo urbanizable en execución

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Desenrolarase de acordo co Plan Parcial definitivamente aprobado.

SOLO URBANIZABLE Nº 11

LOCALIZACIÓN: Altos de Miraflores

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

- ➢ Vivenda unifamiliar: 40 % mínimo.
- ➢ Vivenda colectiva: 60 % máximo
- ➢ Outros usos compatibles: 10 % máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 30 viv/Há. sobre o sector (sen compatibiliza-los sistemas xerais adscritos).

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

SOLO URBANIZABLE Nº 12

LOCALIZACIÓN: Noalla

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

O aproveitamento lucrativo repartirase nas seguintes proporcións:

- ➢ Vivenda unifamiliar: 50% mínimo.
- ➢ Vivenda colectiva: 50% máximo
- ➢ Outros usos compatibles: 10% máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 50 viv/Há.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

SOLO URBANIZABLE Nº 13

LOCALIZACIÓN: O Faro

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Iniciativa pública

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único

sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie. Dentro do mesmo disporánse dous sistemas xerais: un campo de golf de 18 buratos cunha superficie mínima do 55% do total e un equipamento educativo-cultural cunha superficie mínima de 20% do total.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

USOS ADMITIDOS: Deportivo, Vivenda, Hoteleiro, Comercial, Oficinas, Garaxe aparcamento, Sanitario, Asistencial, Educativo, Locais de ocio, Relixioso, Espectáculos

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

- Vivenda unifamiliar: 75 % mínimo.
- Vivenda colectiva: 25 % máximo
- Outros usos compatibles: 10 % máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 12. viv/Há..

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROTECCIÓN DO ARBORADO EXISTENTE: Con obxecto de evita-la destrucción de zonas arboradas, para o desenrolo deste sector teranse en conta os seguintes condicionantes:

- Antes de inicia-la actuación deberase levar a cabo un inventario do arborado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas ou árbores de gran valor, deberán conservarse.
- Para outro tipo de arborado, poderase substituí-lo existente, substituíndo aqueles de menos valor por especies autóctonas que se emprazarán nos sitios máis adecuados dentro do ámbito de desenrolo.

SOLO URBANIZABLE Nº 14

LOCALIZACIÓN: O Faro

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Iniciativa pública.

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie. Dentro do mesmo disporanse dous sistemas xerais: un parque natural destinado a usos deportivos ou culturais cunha superficie mínima do 65% do total e un equipamento educativo-cultural cunha superficie mínima de 10% do total.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

USOS ADMITIDOS: Deportivo, Vivenda, Hoteleiro, Comercial, Oficinas, Garaxe aparcamento, Sanitario, Asistencial, Educativo, Locais de ocio, Relixioso, Espectáculos

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

- Vivenda unifamiliar: 75 % mínimo.
- Vivenda colectiva: 25 % máximo
- Outros usos compatibles: 10 % máximo

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 10 viv/Há. sobre o sector.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROTECCIÓN DO ARBORADO EXISTENTE: Con obxecto de evita-la destrucción de zonas arboradas, para o desenrolo deste sector teranse en conta os seguintes condicionantes:

- Antes de inicia-la actuación deberase levar a cabo un inventario do arborado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas ou árbores de gran valor, deberán conservarse.
- Para outro tipo de arborado, poderase substituí-lo existente, substituíndo aqueles de menos valor por especies autóctonas que se emprazarán nos sitios máis adecuados dentro do ámbito de desenrolo.

SOLO URBANIZABLE Nº 15

LOCALIZACIÓN: Nantes

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

OBXECTO DO SEU DESENROLO: O obxecto do desenrolo deste solo é o de levar a cabo a construcción dun Parque Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE: Establecese unha edificabilidade de 0.70 m^2/m^2 sobre a superficie total. O aproveitamento tipo da área de reparto é o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA: Establecese unha altura máxima de 11 metros. En caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS: Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de rede de sumidoiros terán un tratamento previo a efectos de non deteriora-lo proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓNS XERAIS: Establecese o sistema de compensación para o seu desenrolo nas condicións establecidas no apartado 4.2.9 Transcorrido o prazo dun

ano desde a aprobación definitiva do Plan Xeral sen presenta-lo correspondente Plan Parcial, o Concello poderá substituír, de oficio, o sistema de actuación establecido e optar polo sistema de cooperación ou expropiación.

SOLO URBANIZABLE Nº 16

LOCALIZACIÓN: Padriñán

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

- Vivenda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivenda colectiva: 50% máximo
- Outros usos compatibles: 10% máximo

ALTURA MÁXIMA: B+2

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 40 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 17

LOCALIZACIÓN: Padriñán

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

- Vivenda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivenda colectiva: 50% máximo
- Outros usos compatibles: 10% máximo

ALTURA MÁXIMA: B+2

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 40 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 18

LOCALIZACIÓN: Montalvo

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 30 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

- Este sector ten adscrito o sistema xeral de espacios libres indicado na documentación gráfica co Nº E 25 B.

SOLO URBANIZABLE Nº 19

LOCALIZACIÓN: Cabicastro

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada.

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 15 viv/Há.

SOLO URBANIZABLE Nº 20

LOCALIZACIÓN: Canelas

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

Inicialmente a edificabilidade do sector era de 0.40 m^2/m^2 e como consecuencia de incorporar ó mesmo o sistema xeral de espacios libres E63 B elevouse a 0.50 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 35 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

- Este sector ten adscrito os sistemas xerais de espacios libres indicados na documentación gráfica cos números Nº E 25 C e E 63 B.

SOLO URBANIZABLE Nº 21

LOCALIZACIÓN: Adina

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 30 viv/Há.

SOLO URBANIZABLE Nº 22

LOCALIZACIÓN: Major

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 25 viv/Há.

SOLO URBANIZABLE Nº 23

LOCALIZACIÓN: Pociñas

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

- Vivenda unifamiliar: 50 % mínimo.
- Vivenda colectiva: 50 % máximo

ALTURA MÁXIMA: B+2

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 50 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 24

LOCALIZACIÓN: Soutullo

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 30 viv/Há.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 25

LOCALIZACIÓN: A Lanzada

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 20 viv/Há.

ALTURA MÁXIMA: B+1

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS: Non se conteñen sistemas xerais neste sector

SOLO URBANIZABLE Nº 26

LOCALIZACIÓN: Revel (Vilalonga)

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único

sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 30 viv/Há.

SOLO URBANIZABLE Nº 27

LOCALIZACIÓN: Altamira

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 25 viv/Há.

SOLO URBANIZABLE Nº 28

LOCALIZACIÓN: Bouzón

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 25 viv/Há.

SOLO URBANIZABLE Nº 29

LOCALIZACIÓN: Aldariz

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 25 viv/Há.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

- Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial terase especial atención ó emprazamento dos volumes edificables, preservando ditos valores.
- Determinase como unha condición expresa, vinculada ó desenrolo do Sector, a obrigatoriedade de levar a cabo a construcción das vivendas correspondentes ó 10% de cesión, cunha calidade similar ó resto das vivendas do ámbito.

SOLO URBANIZABLE Nº 30

LOCALIZACIÓN: Padriñán

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN: Proposta iniciativa privada

CONDICIÓNS DE DESENROLO: Para o desenrolo desta área de solo urbanizable establecese un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN: Establecese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

OUTROS USOS COMPATIBLES: O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados

EDIFICABILIDADE: Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDADE DE VIVENDAS: A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 25 viv/Há.

4.2.9.2.—Solo urbanizable no sectorizado

Para proceder ó desenrolo deste tipo de solo deberanse cumpri-las seguintes premisas:

- Que sexa viable o seu desenrolo, tanto desde o punto de vista económico como desde o punto de vista técnico, tendo en conta os elementos e redes exteriores de infraestructuras sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse debidamente o enlace coas redes viarias e de servicios do municipio.
- Que a proposta de delimitación do ámbito a desenrolar sexa coherente coa estratexia xeral do Plan Xeral e coa estructura xeral do municipio.

EDIFICABILIDADE E DENSIDADE DE VIVENDAS: De acordo co artigo 78-2. da Lei do Solo de Galicia, a densidade deste tipo de solo non poderá supera-la densidade media proxectada polo plan xeral para o solo urbanizable.

Tendo en conta as diferentes características do territorio dentro do municipio, establécense as seguintes zonas, que se grafían no plano de "Zonificación do Solo Urbanizable non sectorizado".

SUPERFICIE MÍNIMA DE DESENROLO: En cada unha das zonas nas que se divide o solo urbanizable non sectorizado fixase unha superficie mínima para o seu desenrolo. Sen embargo, cando sexa imposible alcanza-lo mínimo sinalado por lindar con outros tipos de solo, poderán desenrolarse plans parciais en superficies menores.

Zona 1.

Solo urbanizable non sectorizado emprazado a menos de 300 m dos núcleos urbanos de Sanxenxo, Portonovo e Vilalonga e a menos de 200 m. do resto dos núcleos urbanos e rurais.

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar ou colectiva cando se encontre lindeira con zonas de vivenda colectiva.

Outros usos compatibles a determinar polo plan parcial

Edificabilidade máxima: 0.30 m^2/m^2

Densidade máxima de vivendas: 30 viv/há

Superficie mínima de desenrolo: 12.000 m^2

Zona 2.

Solo urbanizable non sectorizado comprendido entre a liña de deslinde marítimo terrestre e unha liña paralela a esta a 500 m de distancia, con excepción do incluído na zona 1.

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar

Outros usos compatibles a determinar polo plan parcial

Edificabilidade máxima: 0.2 m^2/m^2

Densidade máxima de vivendas: 10 viv/há

Altura máxima: 2 plantas (B+1)

Superficie mínima de desenrolo: 15.000 m^2

Zona 3.

Solo urbanizable non sectorizado nas proximidades da praia da Lanzada.

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar

Outros usos compatibles a determinar polo plan parcial

Edificabilidade máxima: 0.2 m^2/m^2

Densidade máxima de vivendas: 10 viv/há

Altura máxima: 2 plantas (B+1)

Superficie mínima de desenrolo: 25.000 m^2

Zona 4.

Solo urbanizable non sectorizado non incluído nas anteriores zonas

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar

Outros usos compatibles a determinar polo plan parcial

Edificabilidade máxima: 0.20 m^2/m^2

Densidade máxima de vivendas: 10 viv/há

Superficie mínima de desenrolo: 15.000 m^2

En caso de que o sector a desenrolar comprenda espacios emprazados en dúas zonas, as condicións adoptadas serán as da área na que se emprace a maior parte do terreo.

RÉXIME APLICABLE: De acordo co establecido no artigo 78.2 da Lei do Solo de Galicia, o réxime urbanístico aplicable a estas actuacións será o correspondente ó solo urbanizable.

DOTACIÓNS MÍNIMAS: A superficie a desenrolar en cada caso permitirá a implantación das dotacións de equipamento establecidas, como mínimo, para unha "unidade básica", de acordo coa súa definición no Regulamento do Planeamento

4.3.—Normas de protección

4.3.1 Protección de Costas

Ámbito de aplicación

De acordo co disposto no Capítulo II do Título II da vixente Lei de Costas, as servidumes de protección, tránsito e influencia corresponden a unhas franxas de terreo de 100, 6 e 500 metros respectivamente, medidas terra dentro desde o límite interior da ribeira do mar.

De acordo co previsto na Disposición Transitoria 3ª-3 da Lei de Costas, nos terreos clasificados como urbanos á entrada en vigor da Lei de Costas, a servidume de protección terá unha anchura de 20 metros medidos desde o límite interior da ribeira do mar.

Servidume de protección

A servidume de protección establecida pola Lei de Costas é independente de calquera outra protección que para ditas zonas se implementa desde o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que imporán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

As limitacións que se establecen para esta zona recóllense nos artigos 23 e seguintes da Lei de Costas, así como na Disposición Transitoria 3ª.

Os usos permitidos na zona afectada pola servidume de protección deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal como establecen os arts. 48.1 e 49 do R.D. 1112/92.—polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

En solo rústico: Nas ordenanzas clasifícanse como solo rústico de protección de costas os terreos situado nesta clase de solo e establécense as limitacións correspondentes.

En solo urbano: O límite costeiro do solo urbano está regulado por diversas ordenanzas, nas cales se indica que as edificacións deberán axustarse ás aliñacións sinaladas nos planos.

En algúns casos, estas aliñacións sitúanse a distancia inferior a 20 m da ribeira do mar, invadindo a zona de protección. Isto é debido á necesidade de conservar unha determinada liña de fachada consolidada co tempo, quedando determinados espacios libres nos que non parece aconsellable producir un recuamento da edificación, xerando paredes medianeiras vistas e outros desamaños estéticos.

En calquera caso, para que isto sexa posible é necesario o estricto cumprimento de todos e cada un dos requisitos esixidos pola Disposición Transitoria Novena, 2.2ª do Regulamento Xeral para o desenrolo e execución da Lei 22/1988 de Costas.

Para isto, será preceptiva a tramitación dun Estudio de Detalle (ou figura de planeamento alternativa) que conteña un estudio minucioso das circunstancias que o xustifican. Este Estudio de Detalle deberá gozar do informe favorable do Ministerio de Medio Ambiente, previamente á obtención da licencia de edificación.

Servidume de tránsito

A servidume de tránsito establecese sobre unha franxa de 6 metros medida terra dentro a partir do límite interior da ribeira do mar. As limitacións para a mesma fíxanse no artigo 27 da Lei de Costas.

Servidume de acceso ó mar

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no Artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ó mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 para peóns. En canto ós solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais que se redacten en desenrolo dos mesmos, deberán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada Lei.

Zona de influencia

A zona de influencia de costas establecese nunha banda de 500 metros, medida terra dentro a partir da ribeira do mar. Na mesma será de aplicación o disposto no artigo 30 da Lei de Costas e concordantes do Regulamento que a desenrola.

Dentro desta zona encóntranse algúns sectores de solo urbanizable dos cales a edificabilidade é inferior á media do solo urbanizable do municipio.

O cadro I incluído no apartado 3.4.5 da normativa expresa a edificabilidade media do Plan e sinala con sombra os sectores situados na zona de influencia de costas.

Finalmente, para as zonas de solo urbanizable non sectorizado, comprendidas na zona de influencia de costas, fíxanse uns aproveitamentos moi inferiores ó aproveitamento medio do Plan Xeral.

Utilización do dominio público marítimo-terrestre

A regulación da zona de dominio público marítimo-terrestre está contida no Titulo III da vixente Lei de Costas.

Redes de saneamento

Tódalas instalacións da rede de saneamento cumprirán o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

Obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas

As obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas e situadas en zona de dominio público ou de servidume, rexeranse polo establecido na Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas.

Deslinde do dominio público marítimo-terrestre

De acordo co disposto no artigo 21).4 do Regulamento Xeral para o desenrolo e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación representase a liña de deslinde do dominio público marítimo-terrestre e o límite da ribeira do mar nos casos en que non sexa coincidente coa anterior.

4.3.2.—Protección do patrimonio cultural

1.—Ámbito de aplicación.

a) Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural.

b) No presente documento inclúese un inventario deste patrimonio, ó que se lle engadirá os que poidan ser incluídos polo órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

2.—Zonas de protección.

2.1. Patrimonio Arqueolóxico

Establécense dúas zonas de protección: ❑ Área de Protección integral para o propio elemento. Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións sobre o existente (movementos de terra, edificacións, urbanizacións, etc), coa excepción lóxica de aquelas destinadas ó coñecemento, conservación ou posta en valor do elemento, sempre que conten coa preceptiva autorización do organismo competente en materia de Patrimonio.

❑ Área de cautela do elemento. Comprende un entorno arredor do elemento catalogado e en estreita relación con el. A súa delimitación responde ás necesidades de protección do ben catalogado.

2.2.—Patrimonio Arquitectónico e Etnográfico

Establécense unhas áreas de Protección segundo tipoloxías: ❑ Protección Integral da Arquitectura Relixiosa (Igrexas, Capelas e Ermidas): No ámbito de protección inclúense os elementos vinculados ó edificio tales como o adro, etc: Quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións sobre o existente (reestructuración, cambio de uso, etc), coa excepción lóxica de aquelas destinadas ó coñecemento, conservación ou posta en valor do elemento, sempre que conten coa preceptiva autorización do organismo competente en materia de Patrimonio.

❑ Protección de elementos da Arquitectura Civil: (Casas e Pazos): Nela inclúense tanto os edificios (casa, pazo) como os elementos vinculados a eles (muros, hórreos, pombais, parcelas, xardíns, fincas, espacios libres, etc)

No referente ós edificios, quedan prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envolvente dos mesmos (fachadas e cubertas), a modificación dos ocos ou a apertura doutros novos, e todos aqueles cambios en ditas envolventes que modifiquen a composición orixinal.

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, conservación, consolidación e rehabilitación, cambio de uso, así como de reestructuración interior sempre que conten coa preceptiva autorización do organismo competente en materia de Patrimonio.

❑ Protección de Elementos Etnográficos (Hórreos, Cruceiros e Muíños): Supón a protección física do elemento, con tódolos seus elementos orixinarios, nun entorno que garanta o mantemento da súa significación cultural, histórica e espacial. Calquera intervención que afecte a estes elementos e o seu contorno requirirá da pertinente autorización do organismo competente en materia de Patrimonio.

- Áreas de Cautela de elementos Arquitectónicos e Etnográficos: Comprende un entorno arredor do elemento catalogado e en estreita relación con el, naqueles casos que se considera necesario. A súa delimitación responde ás necesidades de protección do ben catalogado.

Para cada un dos elementos catalogados sinalase na documentación gráfica un área de protección específica en función das características do mesmo.

Dentro destas áreas de protección, será preciso informe previo da Comisión Provincial do Patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 168 da Lei do Solo de Galicia.

En caso de acomete-la redacción dun Plan Especial para o análise detallado dos B.I.C. poderanse propoñer no mesmo distancias de protección menores das indicadas anteriormente. Estes Plans Especiais terán informe vinculante da Consellería de Cultura.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, o área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade de aquel.

Nas solicitudes de licencia para a realización de edificacións ou actividades situadas dentro destas franxas, consultarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo onde aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a paralización das obras que se estivesen realizando e dará conta ó organismo competente na materia para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións da presente Norma:

a) Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental.
b) Os xacementos arqueolóxicos.
c) Os elementos etnográficos: cruceiros, hórreos e muíños.
d) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente ou do Concello se determine.

Os bens culturais obxecto de protección quedan incluídos no Catálogo de elementos e conxuntos obxecto de protección, ós efectos do disposto nos artigos 86.2 e 87.1 do Regulamento do Planeamento.

A protección destes edificios, conxuntos e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor, aceptando a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, conxuntos e elementos catalogados polo seu interese histórico, arqueolóxico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que lle sexa de aplicación e ás determinacións específicas que se articulan nas diferentes clasificacións de protección.

4.3.2.1. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección.

Alcance da protección.

Distinguiranse varios casos en función da natureza do obxecto protexido.

1.—Cando o obxecto protexido se corresponda con elementos da Arquitectura Relixiosa, a protección será Integral e estenderase a toda a edificación e os seus espacios asociados (adro, etc).

En calquera caso, toda nova edificación que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 59 da Lei do Solo de Galicia.

2.—Cando o elemento protexido se corresponda coa Arquitectura Civil, a protección incluirá o edificio ou edificios e tódolos elementos que con el forman un conxunto, tales como hórreos, pombais, parcelas, xardíns, fincas, etc. Nos espacios non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito serán obxecto de licencia. O Concello deberá solicitar dictame pericial ou administrativo 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 tala de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do entorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian a situar nas inmediacións do conxunto protexido atenderase ó establecido no art. 59 da Lei do Solo de Galicia.

3.—Cando o obxecto protexido se corresponda con Elementos Etnográficos entenderase que a protección afecta non soamente a dito elemento senón a un entorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación. Este entorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro de dito elemento. En dito entorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais salvo o de libre público.

4.3.2.2.—Obras permitidas.

Arquitectura Relixiosa

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de 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 ou 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 dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derrubamento parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico e/ou de uso.

Arquitectura Civil

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, cambio de uso, conservación, consolidación e rehabilitación dos conxuntos que engloban esta categoría.

Cando nun edificio obxecto de protección da Arquitectura Civil 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 a este apartado, 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 entorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denega-la licencia. O Concello solicitará en todo caso informe previo do organismo competente en materia de protección histórico-artística.

Explicitamente quedarán prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocos ou a apertura doutros novos, e todos aqueles cambios en dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

Documentación para solicitude de licencia.

Arquitectura Relixiosa

A solicitude de licencia de restauración, e no seu caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

- 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 e variacións de uso e propiedade, etc.
- Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustifica-las solucións adoptadas.
- 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, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc.
- Descrición fotográfica do edificio e montaxe das soluciones adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais, e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en grandes fincas, a solicitude de licencia de calquera tipo que afecte a un área definida por unha liña homotética a 100 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 Ordenanzas Municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación ó edificio a protexer.
- Incidencia no entorno 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 (incluirá para o caso de edificacións relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.)

De acordo ó disposto na Lei do Solo e nestas Normas poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

A Administración competente en materia de protección de bens culturais 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 nestes edificios e elementos, informe do organismo competente en materia de protección histórico-artística.

Arquitectura Civil

Nos conxuntos incluídos nesta categoría, as solicitudes de licencia de reestructuración, incluirán preceptivamente, ademais dos documentos exhibidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Alzado fotográfico do tramo de vía onde estea situado o edificio.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

Nos edificios situados no medio rural presentarase levantamento da parcela en que se empraza, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc.

4.3.2.3.—Tipos de obra que afectan ó conxunto do edificio.

a) Conservación: son aquelas destinadas a cumpri-las obrigacións da propiedade en canto se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estructurais ou de deseño do mesmo.

b) Restauración: son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretenda reparación dos elementos, estructurais ou non, do edificio á vez que reproduci-las súas condicións orixinais sen aportación de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobiliario orixinal e da decoración ou dos procedentes alomenos das últimas etapas de utilización.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

c) Consolidación: son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estructural con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estructural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

d) Rehabilitación: son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecua-las condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estructurais e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

e) 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 as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

f) Adición de plantas: Son aquelas obras encamiñadas a aumenta-lo número de plantas do edificio mantendo ou non a tipoloxía estructural. Asimilable á reestructuración en canto a grao de conservación e tolerancia. As condicións en que pode realizarse a adicción especifícanse no grao de protección correspondente. Soamente neste caso, a cuberta do edificio non se considerará protexida.

4.3.2.4.—Patrimonio arqueolóxico

Esta protección comprenderá as zonas que se catalogan neste plan ou se cheguen a catalogar por consta-la presencia de xacementos arqueolóxicos ou porque existan razóns que permitan supoñe-la existencia de restos enterrados ou ocultos.

Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións das condicións existentes no área delimitada (movementos de terras, edificación, urbanización, etc.), con excepción lóxica das prospeccións que autorice a Consellería de Cultura, cando o xacemento estea descuberto e localizado.

Nos xacementos que estean ou chegarán a estar declarados tales pola Administración competente en materia de patrimonio Arqueolóxico, non se poderá realizar operación algunha sen autorización previa e baixo a súa directa inspección.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo en que aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a inmediata paralización das obras que se estivesen realizando e dará conta ó organismo competente para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

4.3.2.5.—Elementos Etnográficos: cruceiros, hórreos e muíños

A súa protección afecta ós elementos desta categoría que se catalogan no plan e a un entorno que garanta o mantemento da súa significación cultural, histórica e espacial, así como o libre acceso e contemplación. Este entorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro de dito elemento. En dito entorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de libre público.

Obras permitidas.

Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e de conservación.

Con carácter extraordinario, permitirase o traslado dos elementos etnográficos cando a causa da execución dalgunha obra nas inmediacións do obxecto protexido e o seu entorno, supoña unha perda de calidade do mesmo. Calquera intervención deste tipo que afecte a estes elementos e o seu contorno requirirá da pertinente autorización do organismo competente en materia de Patrimonio

Para a solicitude de licencia de ditas obras, ós documentos esixidos nas ordenanzas municipais acompañarase aquela da documentación esixida por esta normativa para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

4.3.3.—Protección de canles

Co fin de preservar da ocupación edificatoria as ribeiras, os marxes e as zonas lindeiras dos canles e garanti-lo establecemento das servidumes de uso público sinaladas na Lei de Augas, así como a conservación e protección das condicións naturais dos ríos e os terreos húmidos lindeiros, considerase unha banda definida por dúas liñas paralelas á de máxima avenida ordinaria por ambas marxes e a 20 metros desta, con excepción dos núcleos urbanos e rurais delimitados, onde quedará prohibida a edificación permanente en calquera dos seus tipos, así como a modificación dos elementos naturais vexetais ou do réxime de auga e os vertidos e recheos sen autorización e informe previo do organismo competente. Soamente se poderán exceptuar da regra anterior, aquelas instalacións técnicas para a explotación dos recursos propios dos ríos que xustifiquen a necesidade da inmediatez (muíños, piscifactorías, etc.) e que conte co informe favorable do organismo competente.

Nas canles onde existan zonas naturais pantanosas, xunqueiras, gándaras e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, ditos elementos consideraranse incorporados á canle e a banda de protección medirase desde a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas lindeiros.

4.3.4.—Protección das estradas

Ámbito de aplicación

As estradas das cales o itinerario estea integramente comprendido no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia e que non sexan de titularidade do Estado estarán suxeitas ó disposto na Lei 4/94 de 14 de Setembro de Estradas de Galicia.

De acordo co previsto no Capitulo III da citada Lei, establecese un área de influencia das estradas, integrada polas seguintes zonas: dominio público, servidume e afección.

As obras, instalacións, edificacións e cerramentos ou calquera outra actividade que afecte ós terreos comprendidos na área de influencia das estradas, incluída a

plantación de árbores, requirirán, en todo caso, autorización expresa do órgano competente da Administración titular da estrada, sen prexuízo doutras competencias concorrentes e dos disposto no artigo 53 da Lei 4/94, exceptuándose as labores agrícolas que non supoñan unha modificación da configuración do terreo.

Zona de dominio público

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos a título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construcción desta e dos seus elementos.

Zona de servidume

A zona de servidume das estradas consiste en dúas franxas de terreo a ambos lados da mesma, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas a dito límite, a unha distancia de dezasete metros en autopistas, autovías, corredores e vías rápidas e de dous metros no resto das estradas, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público.

Zona de afección

A zona de afección das estradas está formada por dúas franxas de terreo a ambos lados da mesma, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación a unha distancia de cen metros nos casos de autopistas, autovías, corredores e vías rápidas e de trinta metros no resto das estradas, medidas desde as citadas arestas.

Liña de edificación

As edificacións situaranse ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas e os seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima.

- Autopistas, autovías, corredores, vías rápidas e variantes de poboación: trinta metros.
- Estradas da rede primaria básica non incluídas nas categorías anteriores: doce metros.
- Estradas da rede primaria complementaria: nove metros e medio.
- Resto das estradas: sete metros.

A liña de edificación nos solos clasificados como urbanos será a definida nos planos de ordenación.

Liña de peche

Nos tramos de estradas Autonómicas ou Provinciais integrados no solo urbano, a liña de peche será fixada polo Organismo tutelar da estrada. As cesións estableceranse a partir da liña de peche.

4.4.—Normas reguladoras das situacións de fóra de ordenación.

1.—Parcela fóra de aliñación

É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.

Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merece-la cualificación de solar, terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merece-la cualificación de solar e demais condicións establecidas na normativa, haberá de acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación. Se o propietario da parte que resta fose o Concello e estimase a conveniencia de que esa parte que resta siga sendo de dominio público adscrito ó Sistema Viario para ensanchar parcialmente as beirarrúas peonais e organizar localmente entrantes nos que instalar equipamentos urbanos, semiprazas ou lugares de espallamento e recreo, o Concello poderá denega-la solicitude de compra e autoriza-la edificación recuada, sen que isto dea lugar a indemnización algunha.

2.—Edificación fóra de aliñación

1.—É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto con ela.

2.—No primeiro caso, a edificación ademais de estar fóra de aliñación queda en situación de fóra de Ordenación xenérica coas consecuencias que da mesma se derivan. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compra-venda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación e que só será edificable no momento en que se constrúa un novo edificio que substitúa ó anterior.

3.—Se o propietario da parte que resta é o Concello, poderase proceder como queda explicado no punto sobre parcelas non coincidentes coa aliñación.

3.—Edificación fora de ordenación

1.—De acordo co artigo 58 da Lei do Solo de Galicia, os edificios ou instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultaren desconformes co mesmo serán clasificados como fora de ordenación.

2.—Considéranse dous diferentes tipos para as edificacións fora de ordenación.

A Cando a inadaptación ás Normas reguladoras da ordenación de volumes non sexa de gran magnitude nin supoña grave prexuízo ou perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas ou ordenanzas de Edificación que non teñen porqué coincidir coa Normativa do presente Documento, entenderase entonces que ese tipo de edificacións se encontran na situación xenérica de fora de ordenación.

B No caso de que o mantemento das edificacións, que non estean conformes coa ordenación proposta, impuxera un prexuízo ou impedimento grave para o desenrolo da mesma, estivese prevista a expropiación ou demolición da finca en prazo inferior a 15 anos, ou implicase riscos de perigo ou de incumprimento das medidas de seguridade contidas nesta Normativa ou en outras normativas específicas, o Concello procederá á declaración expresa de edificación fora de ordenación.

4.—Edificación en fora de ordenación xenérica

1.—A situación xenérica de edificios fora de ordenación permite autorizar neles as necesarias obras de mellora e conservación, garantíndose o seu uso actual ou os permitidos pola ordenanza correspondente e a súa adecuación ós criterios técnicos de edificación da

Normativa deste Documento, anque non se poderán permitir ampliacións que supoñan un incremento do volume edificado.

2.—Excepcionalmente e cando as Condicións da finca non permitan mellor solución por aplicación da Ordenanza, poderán autorizarse obras de aumento de volume e consolidación ó exclusivo obxecto da mellora das condicións hixiénico-sanitarias da vivenda.

3.—Do mesmo modo, con carácter excepcional, cando unha edificación teña unha incompatibilidade parcial (xenérica) co presente plan, poderanse autorizar nela obras de mellora, ampliación e reforma, sempre que se cumpran as condicións de volume establecidas pola ordenanza de aplicación e a mesma non estea afectada por aliñacións.

4.—No caso de industrias en funcionamento, con carácter xeral manterase a súa situación, permitíndose ampliacións das mesmas aplicando para isto as ordenanzas de carácter industrial desta normativa. Exceptúanse os casos nos que o propio carácter da industria e a súa proximidade a vivendas impliquen unha incompatibilidade de acordo co Regulamento de Actividades Nocivas e Perigosas.

5.—Declaración expresa de edificación fora de ordenación

O acto de declaración expresa de edificación fora de ordenación implica que soamente poderá autorizarse na mesma as mínimas reparacións de conservación, hixiene e ornato do edificio, non permitíndose as de consolidación, mellora ou ampliación, reservándose o Concello a posibilidade de proceder á súa demolición cando as circunstancias urbanísticas llo aconsellaren asumindo o mesmo o custo da operación e as indemnizacións a que houbera lugar.

6.—Obras en edificacións fora de ordenación.

1.—Consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas, placas ou soleiras que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

2.—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.

4.5.—Normas de urbanización

1.—Sistema viario

Ós efectos das presentes Normas, o sistema viario comprenderá o conxunto da rede de vías de dominio e uso público, proxectadas e construídas para a circulación de vehículos e peóns.

Nos viais indicados nos planos de ordenación proxectaranse carrís para circulación de vehículos, zonas de aparcamento e beirarrúas ou paseos peonais. As dimensións mínimas dos mesmos, salvo xustificación expresa, serán as seguintes:

- Carrís de circulación: 3.50 m. Excepcionalmente e para rúas residenciais con circulación moi pequena poderase reducir a 3.0 m
- Aparcamento en liña: 2.25 m para coches, 3.80 m para camións e autobuses.
- Aparcamento en batería a 45º : 4.40 m
- Aparcamento en batería a 60º : 4.80 m
- Aparcamento en batería a 90º : 4.50 m
- Beirarrúas: 1.80 m

Con estas dimensións proxectaranse os viais, tendo en conta a necesidade de prazas de aparcamento e a existencia de usos que fagan supor unha determinada afluencia de peóns.

2.—Condicións de pavimentación do viario.

A 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 estéticos.

B A separación entre as áreas dominadas polo peón e o automóbil manifestarase de forma 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.

C O pavimento das beirarrúas e as prazas non presentará obstáculos á circulación de persoas e vehículos de man; distinguiranse as porcións de aquelas que ocasionalmente puideran ser atravesadas por vehículos a motor, que non deformarán o seu perfil lonxitudinal senón que terán acceso por achafranado do bordo.

D As tapas de arquetas, rexistros, etc. disporanse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano.

E A sección do firme adoptarase en función das cargas previstas e o tipo de explanada sobre a que se cimentará.

As características do mesmo serán as seguintes: a. Intensidade media diaria de vehículos pesados menor de 270 e maior de 5).

- 22 cm de mestura bituminosa + 20 cm de zahorra artificial

b. Intensidade media diaria de vehículos pesados menor de 50 e maior de 15.

- 16 cm de mestura bituminosa + 15.—cm de zahorra artificial

c. Intensidade media diaria de vehículos pesados menor de 15 e maior de 5.

- 12 cm de mestura bituminosa + 15 cm de zahorra artificial

F En canto ás beirarrúas, estarán formadas por unha subbase de zahorra artificial de 15 cms. de grosor, unha base de formigón en masa tipo HM-20 de 10 cms. de grosor sobre a que se asentará, con morteiro de cemento, un pavimento de lousa hidráulica en cor de primeira calidade.

G O pavimento debe construírse sobre unha explanación convenientemente consolidada, evitando as zonas de vertedoiro e os terreos arxilosos. Será obrigatoria a adecuada compactación dos terrapléns.

H Onde sexa preciso estableceranse sub-bases permeables e drenaxes para suprimi-la posibilidade dun exceso de humidade nas capas adxacentes do pavimento. Os drenaxes desaugarán á

rede de saneamento e instalaranse absorbedoiros para a recollida de augas de superficie.

I Cando existan desniveis nas proximidades inmediatas das vías, os noiros terán unha pendente máxima do 1/3, colocando muros de contención nos lugares necesarios.

3.—Normas para a supresión de barreiras arquitectónicas

En todo caso estarase ó disposto na Lei 8/97 sobre supresión de barreiras arquitectónicas.

Nos pasos de peóns realizaranse pegadas dun metro como mínimo de anchas entrando unha pendente na beirarrúa que non será superior ó 8%.

A ambos lados da rampla nunha franxa de 1 m. de ancho, e en toda a superficie que ocupa a rampla, utilizarase un pavimento antideslizante totalmente diferente do resto da beirarrúa, de forma que pode ser advertida a diferencia de textura polos invidentes.

Realizaranse comunicacións entre as distintas cotas do terreo urbanizado a través dunhas ramplas cun 8% de pendente máxima por itinerarios diferentes ó recorrido por escaleiras peonais.

O chan destas redes de comunicacións será antideslizante.

Ditas normas teranse en conta sempre que tecnicamente sexa posible.

4.—Ampliación de camiños existentes.

O trazado proposto polo Plan Xeral para os camiños existentes non pode entenderse como definitivo, xa que será o Proxecto de construcción correspondente o que o defina en base a un estudio detallado que terá fundamentalmente en conta as afeccións a realizar.

5.—Rede de abastecemento de auga

Condicións xerais.

A O deseño das redes de abastecemento de auga nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso en que as redes proxectadas haxan de servir a un ámbito superior ó do proxecto.

B Tanto no trazado como no cálculo e construcción estarase ó disposto na normativa sectorial de aplicación, no Prego de prescricións técnicas xerais para tubos de abastecemento de auga. O.M. de 28 de Xullo de 1974 e Norma Tecnolóxica NTE-IFA.

Dotación.

A dotación dispoñible de auga potable non será inferior a 300 litros por habitante e día, en zona residencial, nin de 350 litros por habitante cando se prevea a existencia de piscinas.

Na zona industrial, o consumo mínimo adoptado será de 1.5 l/seg e Há bruta.

Os consumos máximos de cálculo obteranse multiplicando o consumo medio diario por:

- 2.4 para consumo urbano
- 3.0 para consumo industrial

Subministro.

Cando o subministro non proceda da rede xeral de abastecemento deberá xustificarse documentalmente tanto a potabilidade do auga como a dispoñibilidade do caudal suficiente, debendo calcularse a capacidade mínima dos depósitos para o consumo total dun día xunto cunha presión mínima dunha atmosfera no punto máis desfavorable da rede.

A falta de presión na rede deberá ser suplida con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas deste elemento as vivendas máis elevadas.

Se o subministro se realiza mediante pozos, ademais de garanti-la potabilidade das augas, se estas se destinan a uso distinto do industrial, os pozos deberán subministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando un doutro máis de 20 m.

Cumprirán as condicións establecidas pola Lei de Augas, e ademais terán as seguintes medidas adicionais para a preservación dos recursos.

- Os pozos selaranse e illaranse nos seus 20 m. primeiros.
- Non se permitirá a inxección de productos químicos ou radioactivos en calquera punto do acuífero terciario ou aluvial subxacente.
- O perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m2 por unidade.
- Ningún pozo de abastecemento poderá situarse a menos de 20 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., non debendo penetra-los dispositivos de evacuación de augas na zona saturada.
- Os pozos deberán situarse a máis de 1.000 m de emisarios de augas residuais que circulen por canles naturais, vertedoiros controlados ou incontrolados, ou de calquera outro foco contaminante.

Condicións de deseño.

Tódalas conduccións serán subterráneas seguindo no posible o trazado das beirarrúas.

No proxecto contemplaranse os elementos da rede que son necesarios para garanti-lo subministro, incluso se houbera de saír do seu ámbito espacial estricto, sendo propio do mesmo a determinación de obras e custos adicionais que en instalacións, servidumes e elementos accesorios supoña garantindo a súa conservación en caso de que o Concello non os recoñeza e reciba como propios da rede municipal.

En canto ás características das conduccións observaranse as seguintes regras:

- O diámetro mínimo utilizado será de 75 mm.
- A presión de traballo mínima será de 10 Atm.
- Con carácter xeral utilizaranse tubos de fundición dúctil, admitíndose o Polietileno para diámetros inferiores a 100 mm.
- Nos puntos altos e baixos das conduccións colocaranse ventosas e desaugadoiros.
- A profundidade mínima das conduccións referida á xeratriz superior será de 0.60 m.
- A rede de distribución deberá ir disposta por encima da rede de sumidoiros, coa debida protección das cargas do tráfico nos puntos de cruce de calzadas.

- A velocidade da auga, nas conduccións estará comprendida entre 0,5 e 1,5 m/seg.

6.—Rede de sumidoiros e depuración

Condicións xerais

Tódalas instalacións da rede de saneamento cumprirán o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

O deseño das redes de rede de sumidoiros nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso en que as redes proxectadas haxan de servir a un ámbito superior ó do proxecto.

Queda prohibido calquera tipo de vertido a ceo aberto, incluso en solo rústico, salvo que cumpra estrictamente a normativa prescrita polos organismos responsables da salubridade e o medio ambiente e se obteña a preceptiva autorización municipal.

Condicións de cálculo

Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas residuais o medio e o máximo previstos para o abastecemento de augas. Para os caudais de augas de chuvia poderanse tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de chuvia as correspondentes á formula I= 260 x n x 0,42 x t x 0,52, onde "n", é o número de anos de probabilidade de repetición "t", o tempo en minutos de duración da chuvia, e "I", a súa intensidade en metros por segundo e hectárea.

En tódolos casos, ós caudais obtidos segundo os métodos expostos aplicaránselle-los coeficientes de escorrentía, os cales os valores mínimos serán os seguintes:

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva: 0,70
- Zonas con edificación unifamiliar en fila: 0,5).
- Zonas con edificación unifamiliar illada: 0,4).
- Zonas con edificación industrial: 0,4).
- Zonas de parques e xardíns ou de cultivo: 0,2).

Condicións de deseño.

O saneamento realizarase polo sistema separativo con diferentes conduccións para as augas residuais e pluviais.

Tódalas vías xerais, de tránsito rodado serán dotadas no momento da súa construcción, dos sumidoiros ou colectores correspondentes se aínda non existiran ou resultaran inadecuados.

As velocidades na rede deberán quedar comprendidas entre os límites necesarios para evitar, por unha parte, a sedimentación de afluentes, e por outra, a erosión do material das conduccións.

Soamente no caso de vivendas unifamiliares illadas poderanse permiti-lo uso de fosas sépticas cando constitúan un conxunto.

Os diámetros mínimos a empregar na rede serán de 30 cm. na exterior e de 20 cm, nas acometidas domiciliarias. Para pendentes inferiores a 1/200 o diámetro non será inferior a 40cm. a velocidade, en todo caso, estará comprendida entre 0,6. e 3,5 m/seg, debendo xustificarse razoadamente as soluciones fóra destes limites.

As características dos colectores empregados nas redes de recollida de augas residuais serán tales que se garantan as condicións de impermeabilidade esixidas no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para tubos de saneamento de poboacións, aprobado segundo Orde de 15 de Setembro de 1974 polo Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo.

Nas canalizacións tubulares non se pasará de 60 m. entre a separación dos pozos de rexistro, a non ser que se trate de obras especiais de aliviadoiros ou sifóns e, neste caso, preveranse pozos de limpeza á entrada e saída da obra especial correspondente. No resto da rede de sumidoiros tubular disporanse pozos de visita ou rexistro a distancias comprendidas entre 30 e 40 m.

Nas cabeceiras dos sumidoiros que sirvan a varios edificios disporanse cámaras de descarga para a limpeza das cales a capacidade será de 0,5 m^2, para as sumidoiros de 30 cm e de 1 m^2, como mínimo, para as restantes.

A profundidade dos tubos será como mínimo de 1m. desde a clave ata a superficie da calzada. En profundidades inferiores que discorran por calzadas ou aparcamentos viarios, os tubos protexeranse con formigón. Se os tubos discorren en proximidade de conduccións de auga potable situaranse como mínimo a 50 cm. de distancia entre as xeratrices de ambas e sempre inferiores ás de auga potable.

Os efluentes industriais someteranse a control de forma que as redes de saneamento e elementos depuradores colectivos obrigatorios non se vexan afectados polos vertidos industriais, tanto polo seu volume como polas súas concentracións químicas e bacteriolóxicas, contemplando tanto a depuración previa antes do seu vertido á rede urbana como ó sistema de tarifación progresiva a empregar en función do tipo de contía dos vertidos.

7.—Rede de subministro de enerxía eléctrica

Clasificación da rede de enerxía eléctrica.

Rede de transporte: Enlaza entre centrais de xeración ou aporta enerxía ás subestacións de reparto.

Tensións: 380-220 Kv.

Rede de reparto: as instalacións apóianse mutuamente, absorbendo cambios soamente na rede propia.

Tensións: 132-66-45 Kv.

Rede de distribución: Tensións 20-15 Kv.

Independentemente da tensión, entenderase sistema local, toda rede que atenda exclusivamente a un abonado local ou a unha actuación urbanística en concreto, ou sexa, rede propia do sector urbanístico industrial.

Condicións da rede en solo urbano.

1.—Rede de transporte.

a. Liñas: En solo urbano de edificación colectiva cerrada ou aberta, estará prohibido o tendido aéreo.

En solo urbano de edificación unifamiliar ou con tecido pouco compacto poderá autorizarse en tendido aéreo ou petición de titular interesado, cando as circunstancias técnicas ou económicas o aconsellen e exista a posibilidade de incluí-lo trazado aéreo por zonas compatibles coas limitacións impostas por efectos de visualidade, concorrencia de persoas, calidade urbana, servidumes e distancias. As edificacións de-

berán garda-las distancias previstas no Regulamento Técnico correspondente.

En solo urbano industrial poderá admitirse o tendido aéreo, sendo conveniente discorra o seu trazado adaptado ás vías de circulación.

En solo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques e xardíns, e de equipamento deportivo de recreo e expansión non se permitirá o paso de liñas aéreas.

b. Subestacións: Cando condicións de seguridade, mellora de servicio, reduccións de servidumes e economía obriguen a fixar subestacións do tipo 220-132/66-45-15 Kv, no centro de gravidade das cargas, garantirase un adecuado illamento e protección e disporanse dentro dun edificio.

Disporanse corredores adecuados ata a acometida da rede establecida.

2.—Rede de reparto.

a. Liñas: En solo urbano, as liñas de reparto instalaranse subterráneas, debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar inducións duns cables con outros, e por avaría se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente terase en conta o dotar ós tendidos en gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que han de cumpri-las características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

b. Estacións transformadoras: En solo urbano, a excepción do cualificado como uso industrial, as ETD disporanse dentro de edificio con arquitectura acorde á estética visual do entorno.

En solo urbano industrial, as ETD poderán dispoñerse á intemperie en emprazamentos reservados previamente.

3.—Rede de distribución.

a. Liñas: En solo urbano, as liñas de distribución en alta (20,15Kv) discorrerán subterráneas debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se creen inducción duns cables en outros e por avaría, se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente, terase en conta o dotar ós tendidos en gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que han de cumprir a característica de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

c. Centros de transformación.

En solo urbano, os CT en ningún caso se situarán á intemperie e habilitaranse corredores de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv, e 16 saídas de baixa tensión.

Condicións da rede en solo urbanizable

1.—Rede de transporte.

a. Liñas: Poderán autoriza-lo seu tendido aéreo polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de Urbanización e se haxan cumprido as formalidades do art. 29 do Decreto 2.619/1966.

b. Subestacións: Poderase autoriza-la súa instalación en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para isto.

Para a súa alimentación disporanse corredores das suficientes dimensións ata a acometida da rede establecida.

2.—Rede de reparto.

a. Liñas: O seu tendido poderá ser aéreo cando discorra polos corredores de protección e reserva de previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial, que non desenrole un sector industrial, poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de Urbanización e se cumpriran as formalidades do art. 29 do Decreto 2.619/1966.

b. Estacións transformadoras: Poderase autorizalo seu emprazamento en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para isto.

Para a súa alimentación disporanse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña subterránea e aérea de acordo coa regulamentación vixente.

3.—Rede de distribución.

a. Liñas: Os plans parciais que desenrolen o solo urbanizable haberán de contempla-lo disposto no art. 53 do regulamento do Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

b. Centros de transformación: Os Plans Parciais que desenrolen o solo urbanizable haberán de contempla-lo disposto no art. 53 do Regulamento do Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

Condicións da rede en solo rústico.

En solo rústico de especial protección as ordenanzas do presente Plan Xeral establecen as medidas a adoptar a efectos da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paisaxe, cursos e masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestructura de enerxía eléctrica quedará relegada a estes condicionantes.

No resto do solo rústico poderanse autorizar instalacións de utilidade pública, que non haxan sido tidas en conta no Plan Xeral unha vez declaradas de interese xeral.

8.—Rede de alumeado público

Iluminación.

A iluminación media das vías públicas adoptarase de acordo coa densidade media horaria do tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios. Deberá se-la seguinte:

- Vías primarias: de 15 a 20 lux
- Vías secundarias: de 15 a 12 lux
- Vías peonais, parques, xardíns : de 2 a 7 lux

Os cruces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25% respecto ás vías onde estean situados.

Condicións de deseño.

1.—As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais pareadas e bilaterais ó "tresbolillo", de acordo co ancho da calzada.

2.—Nas vías de dobre calzada separadas por unha banda central non superior a 12 m. de anchura, as luminarias poderán colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados en dita banda central cando a anchura de cada calzada non exceda de 12 m.

3.—A altura das luminarias sobre o plano da calzada estará comprendida entre 6 e 10 m. podendo recorrer a alturas superiores cando se trate de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da altura citada teranse en conta o ancho da calzada, a potencia luminosa das lámpadas e a separación entre unidades luminosas.

4.— As luminarias, apoios, soportes, candelabros e cantos accesorios se utilicen para este servicio público, serán análogos ós utilizados polo Concello nas rúas de características semellantes.

5.—As redes de distribución do alumeado público, serán independentes da rede xeral e alimentaranse directamente da caseta de transformación mediante circuíto propio.

6.—As acometidas das redes de alumeado público efectuaranse dentro da caseta de transformación das compañías subministradoras do fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: manuais, unifocais, multifocais ou automáticos, segundo a clase de instalación de alumeado público e as súas características serán semellantes ás utilizadas polo Concello.

7.— Esixirase o enterramento de tódalas conduccións eléctricas do alumeado público e privado.

9.—Condicións dos espacios libres.

Condicións do proxecto

1.— O deseño analizarase atendendo á integración nos espacios públicos limítrofes distinguindo: áreas de estancia, itinerarios singulares, arborados, mobiliario urbano, etc.

2.— O proxecto determinará as áreas expresamente dedicadas á instalación de estructuras móbiles e edificación provisional sometidas a cesión ou subhasta municipal, así como os servicios de infraestructura e instalacións ou dotacións públicas compatibles co carácter da área.

3.— O proxecto desenrolará a urbanización integral de seu ámbito definindo as servidumes ás que dera lugar o trazado das infraestructuras que discorran no seu ámbito.

4.— O tratamento de xardinería, arborado, pavimentación, mobiliario, sinalización e alumeado deberá adaptarse ás posibilidades de conservación, segundo corresponda á iniciativa pública ou á privada, a través dunha entidade de conservación ou calquera outro tipo de iniciativa.

10 Condicións estéticas da urbanización.

En xeral as liñas de transporte de enerxía eléctrica, telefonía, televisión, etc. disporanse subterráneas nos solos urbanos, urbanizables e de núcleo rural.

As instalacións urbanas, tales como estacións de transformación, depósitos de auga, depuradoras, etc. deberán integrarse adecuadamente no paisaxe, para o cal disporán dunha pantalla vexetal que minore o seu impacto sobre o medio.

Os materiais a utilizar nas obras de urbanización deberán ser adecuados á tipoloxía do solo onde se empracen, tendo especial relevancia a elección dos acabados nos cascos antigos.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN DO MUNICIPIO DE SANXENXO (PONTEVEDRA)

ANEXO Nº 1.—ORDENANZA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN

A continuación inclúese a ordenanza que ha de rexer na instalación das antenas de telefonía móbil e telecomunicación.

ORDENANZA MUNICIPAL PARA A INSTALACIÓN E FUNCIONAMENTO DE INSTALACIÓNS DE TELEFONÍA MÓBIL PERSOAL E OUTROS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓNS E DE DIFUSIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O forte avance tecnolóxico e a liberalización do mercado experimentado nos últimos anos no campo das telecomunicacións tivo na telefonía móbil persoal unha das súas máis importantes repercusións, cun desenrolo tan considerable que, unido ó forte impacto que as súas instalacións teñen no paisaxe urbano e natural, xustifican a inclusión no Plan Xeral, dunha Ordenanza propia para estes fins.

O proceso de implantación das operadoras e o rápido crecemento do mercado están creando unha serie de disfuncións que, como se dixo, provocan a necesaria intervención da administración local neste proceso.

Ademais do alto nivel de incidencia que a instalación das diferentes operadoras está xerando dentro do paisaxe urbano e rural, non debe deixarse de lado a adopción de certas cautelas en relación coa saúde dos cidadáns.

Así, esta Ordenanza ten como obxectivo a regulamentación das condicións urbanísticas aplicables á localización, instalación e funcionamento dos elementos e equipos de telecomunicación, sempre desde a procura da maior protección tanto medioambiental como sanitaria.

En todo caso, a Administración haberá de favorecer aquelas infraestructuras que produzan un menor impacto visual e ambiental sobre o entorno, velando para que as instalacións ofrezan un mínimo de garantía de salubridade na súa área de influencia.

Encontrámonos ante unha Ordenanza de carácter urbanístico, sen esquece-la incidencia real das súas determinacións sobre outras áreas e competencias municipais de distinto orden.

Considerando o Informe en relación coa perigosidade para a saúde humana das antenas base de telefonía móbil emitido pola Consellería de Sanidade e Servi-

cios Sociais de data de 9 de outubro de 2000 elaborado sobre os valores límite de exposición da densidade de potencia de radiacións electromagnéticas non ionizantes establecidos por distintos organismos, tales como o Institute of Electronic and Electronics Engineers and American National Standars Institute, International Comisión on Non Ionizing Radiation Protection (ICNIRP), National Councilon Radiation Protection and Measurementes, Comitte European de Normalization Electrotechnique, International Radiation Protection Association, Federal Communications Comisión.

Os Concellos encóntranse lexitimados para a emisión deste tipo de Ordenanza de acordo coas competencias en materias como a ordenación, xestión, execución e disciplina urbanística (Art. 25.2.d. da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local, o Patrimonio Histórico-Artístico (art. 25.2.e.), a protección do medio ambiente (art. 25.2.f.), ou a salubridade pública (art. 25.2.h.).

Ó amparo do disposto nos artigos 168 da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do Solo de Galicia e o art. 10 do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística, estará sometida a licencia municipal a instalación no término municipal de elementos e equipos de telecomunicación.

Sen prexuízo da regulación urbanística municipal contida nesta Ordenanza, será plenamente aplicable e de obrigado cumprimento a normativa sectorial específica reguladora do sector das telecomunicacións, constituída na actualidade basicamente pola Lei 11/1998, de 24 de abril, Xeral de Telecomunicacións, así como o Real Decreto de 1066/2001, de 28 de setembro , polo que se aproba o Regulamento que establece as condicións de protección do dominio público radioeléctrico, restriccións ás emisións radioeléctricas e medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioeléctricas.

O artigo 62 da Lei 11/1998, establece que o Goberno desenrolará regulamentariamente as condicións de xestión do dominio público radioeléctrico, precisándose que en dito regulamento deberá incluírse o procedemento de determinación dos niveis de emisión radioeléctricos tolerables.

Este mandato foi debidamente atendido a través do xa referido Real Decreto 1066/2001, o cal establece uns límites de exposición, referidos ós sistemas de radiocomunicacións, baseados na Recomendación do Consello da Unión Europea, de 12 de xulio de 1999, relativa á exposición do público en xeral a campos electromagnéticos. Ademais o Regulamento prevé mecanismos de seguimento dos niveis de exposición, mediante a representación de certificacións e informes por parte de operadores de telecomunicacións, así como a realización de plans de inspección.

Na Ordenanza destácanse os puntos seguintes: A obriga de presentar un Programa de desenrolo para as operadoras que teñan a función de prover ó Concello da información necesaria para a toma de decisións.

Establece-lo uso conxunto de infraestructuras entre as operadoras, alí onde sexa tecnicamente adecuada, especialmente en solo rústico.

Establecer limitacións de implantación por impacto paisaxístico e por criterios de non afectación á saúde das persoas, por afectación de núcleos históricos ou por obsolescencia tecnolóxica.

Impoñer ás operadoras a obriga de presentar un seguro de responsabilidade civil para as consecuencias que se poderían derivar das súas instalacións.

Recolle-la normativa vixente sobre seguridade para as persoas deste tipo de instalacións.

Incorporar, en futuras revisións da normativa, os requisitos técnicos e de distancias que establezan no futuro os estudios contrastados sobre os efectos das microondas na saúde das persoas.

Entre tanto, establecese a obriga para as operadoras de xustifica-la adecuación das distancias en relación coas edificacións existentes, de maneira que se garanta suficientemente que a implantación das mesmas resulte inocua para a saúde.

Incorporase á presente Ordenanza, como parte integrante da mesma, un Anexo no que se establecen en todo caso as distancias mínimas de tolerancia.

En definitiva, a ordenanza municipal sirve para impoñe-los parámetros fundamentais da relación concello-operadoras de telecomunicación, en canto ó uso do dominio público ou privado do espacio para a instalación de elementos de radiocomunicación, concretamente no que ó tema de taxas se refire.

Por último, sinalar que a intervención administrativa municipal no ámbito ambiental pode quedar condicionada á actuación normativa da Xunta, mediante a Comisión correspondente, que determinará a incorporación definitiva deste tipo de instalacións ó anexo ou anexos máis apropiados do Decreto 2414/1961, de 30 de Novembro, polo que se aproba o Regulamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres e Perigosas.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONS XERAIS.

Artigo 1.—Obxecto.

A presente Ordenanza regula as condicións de emprazamento e instalacións da infraestructura de telecomunicacións, constituídas por instalacións de telefonía móbil persoal e outros servicios de telecomunicacións e de difusión, a fin de compatibiliza-la funcionalidade de tales elementos e equipos e a utilización polos usuarios dos servicios de telecomunicación cos niveis de calidade requiridos coas esixencias de preservación do paisaxe urbano e natural e de minimización da ocupación e o impacto que a súa implantación poidan producir.

Todo isto a través do establecemento das condicións de protección do dominio público radioeléctrico, a autorización , planificación e inspección de instalacións radioeléctricas en relación cos límites de exposición ás emisións, a avaliación de equipos e aparatos e o réxime sancionador aplicable. Así mesmo establécense os límites de exposición para a protección sanitaria e a avaliación de riscos por emisións radioeléctricas.

Artigo 2.

A instalación de equipos e elementos de telecomunicacións, ha de estar expresamente autorizada, e estará suxeita ó cumprimento das condicións que se establezan nesta Ordenanza, a cal determinará cáles destas instalacións se suxeitarán a previa licencia municipal e o procedemento administrativo pertinente.

Artigo 3.

O Concello regulará as contías da taxa por utilización privativa ou aproveitamentos especiais constituídos no dominio público local a favor das empresas explotadoras de servicios de subministros.

Artigo 4.—Finalidades.

Esta Ordenanza ten por finalidades:

a) A protección da saúde dos cidadáns ante as posibles consecuencias que as ondas electromagnéticas poden ocasionar sobre a mesma.
b) A harmonización do despregamento das redes de radiocomunicación coa finalidade de protección do medioambiente.
c) A integración das estacións base de telefonía móbil e outras estacións de radiocomunicacións no entorno urbanístico e territorial.

SECCIÓN PRIMEIRA

CONDICIÓNS DE INSTALACIÓN

CAPÍTULO 2.- PROGRAMA DE IMPLANTACIÓN E DESENROLO

Artigo 5.

As operadoras de radiocomunicación estarán suxeitas á aprobación dun Plan de Implantación e Desenrolo do conxunto de toda a rede que contemple as estacións fixas xa existentes e as previsións de implantación e desenrolo do conxunto de toda a súa rede dentro do término municipal.

Dito Plan proporcionará a información necesaria para a adecuada integración destas instalacións na ordenación medioambiental e territorial e asegurará o cumprimento das limitacións establecidas na lexislación vixente.

Artigo 6.—Contido do Plan de Implantación e Desenrolo.

1.—Con carácter xeral:

a. Esquema xeral da rede, indicando os principais nodos e localización da cabeceira, enlaces e posibles alternativas.
b. Descrición dos servicios prestados e tecnoloxías utilizadas.
c. Programa e calendario de execución das novas instalacións.

2.—Para cada emprazamento:

a. Disposición do terreo, accesos e subministros.
b. Cualificación urbanística do solo, afeccións medioambientais e ó patrimonio Histórico-artístico.
c. Posibilidade de uso compartido.
d. Definición da tipoloxía das instalacións para cada emprazamento, mencionando: a xustificación da solución técnica proposta, altura do emprazamento e altura das antenas do sistema radiante, área de cobertura, marxe de frecuencias e potencia de emisión, número e tipo de antenas, así como calquera outro requisito de carácter técnico esixido pola lexislación vixente.
e. Previsión das áreas de nova implantación de equipos xustificando a cobertura territorial prevista.
f. Incidencia dos elementos visibles da instalación sobre os elementos que se consideran protexidos e que afecten ó paisaxe urbano ou ó entorno medioambiental nos supostos en que a instalación se realice en solo non urbanizable.

3.—A información gráfica ha de sinála-los lugares de emprazamento, con coordenadas UTM e sobre a cartografía seguinte:

a) A escala mínima 1:25.000 para as instalacións que se empracen na demarcación non urbana.
b) A escala mínima 1:2.000 para as instalacións que se empracen na demarcación urbana.

4.—A presentación do Plan de Implantación e Desenrolo farase por triplicado e deberá acompañarse da correspondente solicitude cos requisitos formais de carácter xeral que determina a Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

Articulo 7.—Criterios de Implantación.

Na planificación das instalacións radioeléctricas, os titulares das mesmas deberán ter en consideración, entre outros criterios, os seguintes:

a) A instalación, características e condicións de funcionamento das estacións radioeléctricas deben minimiza-los niveis de exposición do público en xeral ás emisións radioeléctricas con orixe tanto nestas como, no seu caso, nos terminais asociados ás mesmas, mantendo unha adecuada calidade do servicio.
b) As instalacións deberán de utiliza-la mellor tecnoloxía dispoñible, sempre que sexa compatible coa minimización do impacto visual e medioambiental.
c) Os plans de implantación hanse de axustar ós correspondentes proxectos técnicos, aprobados polo Ministerio de Ciencia e Tecnoloxía, cando se trata de servicios finais ou portadores e de difusión, de conformidade co que prevén os artigos 13, 14, 17, 25 e 26 da Lei de Ordenación das Telecomunicacións.
d) As empresas operadoras haberán de presentar un seguro de responsabilidade civil que cubra de maneira ilimitada posibles afectacións ós bens ou ás persoas. Este seguro cubrirá cada instalación, e non poderá ser un seguro xenérico da totalidade das mesmas.
e) No caso de instalación de estacións radioeléctricas en cubertas de edificios residenciais, os titulares de instalacións radioeléctricas procurarán, sempre que sexa posible, instála-lo sistema emisor de maneira que o diagrama de emisión non incida sobre o propio edificio, terraza ou ático.
f) A compartición de emprazamentos podería estar condicionada pola conseguinte concentración de emisións radioeléctricas.
g) De maneira particular, a instalación, características e condicións de funcionamento das estacións radioeléctricas debe minimizar, na maior medida posible, os niveis de emisión sobre espacios sensibles, tales como escolas, centros de saúde, hospitais ou parques públicos.

Artigo 8.—Tramitación

O Plan de Implantación será sometido a información pública por un mínimo dun mes, mediante a publicación no Diario Oficial de Galicia e no Boletín Oficial da Provincia, un diario de gran circulación e no taboleiro de anuncios municipal. Os gastos que xeren estas publicacións correrán a cargo do solicitante.

Na tramitación será preceptivo o informe favorable do Concello.

A competencia para resolve-la petición corresponde ó Alcalde ou ó Órgano que legalmente teña atribuída a competencia para o outorgamento das licencias de actividade.

A aprobación deste Plan de Implantación será condición indispensable para que os municipios poidan outorga-las licencias pertinentes para o establecemento das instalacións. A concesión dunha licencia municipal sen a previa aprobación administrativa do Plan será nula de pleno dereito.

Artigo 9.—Actualización e modificación do Plan de Implantación

As operadoras deberán comunicar calquera modificación ó contido do Plan de Implantación presentado, solicitando, no seu caso, ó órgano competente para a súa aprobación, a súa actualización e correspondente aprobación para poder proceder a facer efectivos ditos cambios.

Artigo 10.Vixencia

Os Plans de Implantación terán unha vixencia de dous anos. Transcorrido este termo, os operadores haberán de adapta-lo plan ou presentar un novo de cobertura actualizada.

En todo caso non se autorizará ningunha instalación que non cumpra as determinacións que se establecen no anexo que se incorpora á presente Ordenanza.

CAPÍTULO III. LIMITES DE EXPOSICION, CONDICIONS TECNOLOXICAS DE PROTECCION AMBIENTAL E DE SEGURIDADE DAS INSTALACIONS

Artigo 11.—Límites de exposición ás emisións radioeléctricas. Restriccións básicas e niveis de referencia

En cumprimento do disposto no artigo 62 da Lei 11/1998, de 24 de abril, Xeral de Telecomunicacións, e en desenrolo da Lei 14/1986, de 25 de abril, Xeral de Sanidade, de acordo coa Recomendación do Consello de Ministros de Sanidade da Unión Europea, de 12 de xulio de 1999, e co fin de garanti-la adecuada protección da saúde do público en xeral, aplicaranse os límites de exposición que figuran no Anexo II do Real Decreto 1066/2001, de 28 de setembro, polo que se aproba o Regulamento que establece condicións de protección do dominio público radioeléctrico.

Os límites establecidos cumpriranse nas zonas nas que poidan permanecer habitualmente as persoas e na exposición ás emisións dos equipos terminais, sen prexuízo do disposto en outras disposicións específicas no ámbito laboral.

Artigo 12.—Normas de protección ambiental. Prohibicións e limitacións ás instalacións.

Queda prohibida a presencia de instalacións de radiocomunicación en centros hospitalarios e xeriátricos, centros educativos, escolas infantís e en todos aqueles espacios que se definan regulamentariamente como de especial risco.

Con carácter xeral e, sen prexuízo da normativa específica, non poderán establecerse instalacións de radiocomunicación nos bens inmobles de interese cultural declarados monumentos pola Lei do Patrimonio Histórico e nos espacios naturais protexidos cualificados coa categoría de Micro reservas e Monumentos Naturais pola Lei de Conservación da Natureza.

Limitaranse as instalacións nos conxuntos histórico-artísticos, zonas arqueolóxicas e xardíns declarados como bens de interese cultural, así como no resto de categorías de espacios naturais protexidos, obrigándose a incorpora-las medidas de mimetización ou as solucións específicas que minimicen o impacto visual.

Artigo 13.—Outras restriccións ós niveis de emisións radioeléctricas.

Sen prexuízo da remisión que se realizou no artigo 10 ós límites de exposición ás emisións radioeléctricas contempladas no artigo 6 do Real Decreto 1066/2001, toda estación radioeléctrica virá limitada nos seus niveis de emisión por calquera das seguintes condicións:

a) A existencia de interferencias prexudiciais ou incompatibilidades con outros servicios de telecomunicacións previamente autorizados ou con outros servicios públicos esenciais.
b) As limitacións impostas polo Cadro Nacional de Atribución de Frecuencias.
c) A existencia, fóra da zona de servicio autorizada á estación, de niveis de intensidade de campo electromagnético superiores ós máximos establecidos.

Artigo 14.

O Concello, de maneira xustificada, por razóns urbanísticas, medioambientais ou paisaxísticas, e dando audiencia ós interesados, establecerá a obriga de compartir emprazamento por parte das diferentes operadoras, seguindo os trámites previstos na normativa estatal sobre utilización compartida de instalacións de telecomunicacións, de acordo cos Plans de desenrolo propostos. En todo caso, a obriga de compartir pódese desestimar se as operadoras xustifican a imposibilidade técnica ou o Concello considera que o impacto medioambiental ou visual do uso compartido pode ser superior ó de instalacións de radiocomunicación que se pretendan instalar separadamente. No caso de uso compartido, o custo do uso deberá ser asumido integramente polas empresas operadoras de servicios de radiocomunicación, exercendo o Concello funcións de arbitraxe en caso de desacordo.

CAPÍTULO IV.

RÉXIME XURIDICO DAS LICENCIAS SOMETIDAS A ESTA ORDENANZA.

Artigo 15.—Determinados requisitos para a autorización referidos ás actividades cualificadas

1.—Os operadores que establezan redes soporte de servicios de radiodifusión sonora e televisión e os titulares de licencias individuais, presentarán un estudio detallado, realizado por técnico competente, que indi-

que os niveis de exposición radioeléctrica en áreas próximas ás súas instalacións radioeléctricas nas que poidan permanecer habitualmente persoas.

Os mencionados niveis de exposición, valorados tendo en conta o entorno radioeléctrico, deberán cumpri-los límites establecidos no Anexo II do Real Decreto 1066/2001, citado no artigo 10 desta Ordenanza.

O citado estudio será presentado ante o Ministerio de Ciencia e Tecnoloxía, incorporado no proxecto ou proposta técnica necesarias para solicita-la autorización das instalacións radioeléctricas, segundo o establecido no Capítulo I, Título III, da Orde de 9 de marzo de 2000, pola que se aproba o Regulamento de desenrolo da Lei 11/1998, de 24 de abril, Xeral de Telecomunicacións, no relativo ó uso do dominio público radioeléctrico.

2.—Os operadores e titulares de licencias individuais presentarán, simultaneamente e de maneira complementaria ó estudio citado, un proxecto de instalación de sinalización e, no seu caso, valado que restrinxa o acceso de persoal non profesional a zonas nas que puideran superarse as restriccións establecidas no xa referido Anexo II. Dita sinalización ou valado deberá ser instalado de maneira previa á posta en servicio da instalación radioeléctrica.

3.—Sen prexuízo do establecido no apartado primeiro deste artigo, a aprobación definitiva das instalacións estará condicionada á non superación dos límites de exposición xa especificados.

4.—Non poderán establecerse novas instalacións radioeléctricas ou modificarse as existentes cando o seu funcionamento puidera supoñer que superan os límites de exposición permitidos.

Artigo 16.

Na solicitude e tramitación das licencias urbanísticas para as instalacións de radiocomunicación en calquera clase de solo, a mencionada licencia soamente se poderá outorgar previa aprobación do Plan de Implantación e sempre que este Plan se axuste a súas previsións ou ás progresivas actualizacións.

Artigo 17.—Suxeición a licencia.

1.—Conforme ós artigos 168 da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do Solo de Galicia (LSG), e o artigo 10 do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenrolo e aplicación da LSG, estará sometida a licencia municipal a instalación con obra, no seu caso, dos equipos de telecomunicación.

2.—Ós efectos previdos nesta Ordenanza, as actividades nela reguladas clasifícanse en:

- Actividades inocuas.

- Actividades cualificadas.

3.—Son actividades inocuas as actuacións que teñen por obxecto a instalación de antenas de telefonía de reducidas dimensións, estacións para usuarios de telefonía fixa con acceso vía radio, contedores de nodos finais de redes de telecomunicacións por cable, antenas receptoras de sinales de radiodifusión sonora e televisión, estacións de radioafeccionados, así como a instalación en fachadas de cables ou canalizacións pertencentes a redes de telecomunicacións por cable.

4.—Son actividades cualificadas as actuacións que teñen por obxecto a instalación de estacións de base de telefonía, así como aquelas que teñen por obxecto a instalación dos equipos e elementos pertencentes a estacións emisoras, repetidoras, remisoras dos servicios de radiodifusión sonora e televisión e a instalación de estacións de radio enlaces e radiocomunicacións para uso exclusivo dunha sola entidade.

Artigo 18.—Licencias en solo rústico

Requisitos para a petición e tramitación das solicitudes de licencia urbanística para as instalacións de radiocomunicación en solo rústico.

1.—A tramitación axustarase ó establecido nesta Ordenanza con carácter xeral, coa salvidade referida no apartado seguinte.

2.—O Concello deberá traslada-lo expediente ó órgano da Consellería de Política Territorial e Urbanismo competente na materia. O Concello emitirá un dictame sobre as solicitudes de licencia en solo non urbano e nel fará constar todo o referido ó impacto ou afectación da instalación sobre o medio e a proximidade a vivendas ou zonas habitadas. O informe será negativo se no se cumpren como mínimo, as distancias esixidas para as instalacións en solo urbano.

Artigo 19.—Disposicións particulares aplicables ás actividades cualificadas

1.—Ademais da documentación requirida con carácter xeral polas normas de procedemento do PXOU que sexa necesaria e congruente coa natureza e características da instalación de que se trate, requirirase a presentación de proxecto técnico firmado por técnico competente no que se inclúa, como mínimo, a seguinte documentación: 1.1 Estudio de cualificación ambiental que describa con detalle a posible incidencia da súa implantación e funcionamento no medio natural exterior e interior das edificacións e construccións de seu entorno, con indicación dos seguintes datos:

- Acreditación evidente do cumprimento das normas e directrices dictadas polos órganos competentes da Administración do Estado en materia de saúde ambiental. A estes efectos, aportarase a xustificación da aprobación do Proxecto Técnico polo Ministerio de Ciencia e Tecnoloxía.
- Impactos ambientais producidos por ruídos e vibracións e pola expulsión forzada de aire quente ou viciado.
- Impacto visual no paisaxe arquitectónico urbano.
- Medidas correctoras que se propoñen adoptar para eliminar ditos impactos e o grao de eficacia previsto.

1.2.—Documentación gráfica ilustrativa do impacto visual da instalación desde o nivel da vía pública e xustificativa da localización e da solución de instalación elixidas na que se inclúan:

a) Fotomontaxes:

- Frontal de instalación (cando fose posible).
- Lateral dereito: desde a beirarrúa contraria da vía, a 50 metros da instalación.
- Lateral esquerdo: desde a beirarrúa contraria da vía, a 50 metros da instalación.

Se o estimasen procedente os servicios técnicos municipais, deberá aportarse, ademais, simulación gráfica do impacto visual desde a perspectiva da visión do viandante ou desde outros puntos.

b) Plano, a escala adecuada, da localización da instalación e do trazado cableado (a súa situación nos trazados verticais e horizontais), se se realiza a instalación en fachada exterior.

1.3.—Haberá de facerse referencia ó Plan de Implantación previamente aprobado que contemple as características da instalación para a que se solicita a licencia.

1.4.—Medidas correctoras adoptadas para a protección contra as descargas eléctricas de orixe atmosférico.

1.5.—Declaración ou compromiso de mante-la instalación en perfectas condicións de seguridade, estabilidade e ornamentación.

2.—Será preceptivo o informe favorable dos servicios municipais competentes en materia de medio ambiente, de patrimonio histórico e estética urbana e, cando proceda segundo a normativa sectorial aplicable, o informe dos órganos ou institucións competentes en materia de protección do patrimonio histórico-artístico natural.

Artigo 20.—Disposicións particulares aplicables ás actividades inocuas.

1.—Coas solicitudes de licencia relativas ás actividades definidas como inocuas e que, conforme co artigo 17 desta Ordenanza precisen de licencia municipal, aportarase a seguinte documentación:

a) Solicitude de impreso regulamentario.

b) Memoria descritiva e xustificativa das obras e instalacións con fotomontaxes e simulación gráfica do impacto visual na paisaxe arquitectónica urbana.

c) Planos a escala adecuada das obras e das instalacións, da localización da instalación na construcción ou no edificio e do trazado do cableado se a instalación proxectada fora a realizarse na fachada exterior.

d) Certificación da acreditación oficial da empresa responsable das obras e instalacións.

2.—Concederase simultaneamente a licencia que autorice as obras e a que autorice a instalación e o funcionamento da actividade ou instalación nas condicións reflectidas no documento da licencia, sen prexuízo das comprobacións que a administración municipal considere procedente realizar no exercicio das facultades de control e de disciplina que a normativa vixente lle outorga.

Artigo 21.—Disposicións de carácter xeral

1.—A documentación que se acompañará á solicitude, da cal se adxuntarán tres copias, presentarase no Rexistro Xeral do Concello. Esta documentación irá acompañada da documentación acreditativa do cumprimento das obrigas tributarias que determinen as Ordenanzas Fiscais correspondentes.

2.—A falta de calquera da documentación a que fai referencia o articulo anterior deberá ser solucionada no prazo de 10 días a partir da notificación que sobre estes defectos emita o Concello ó interesado. A non corrección en prazo comportará a desestimación da solicitude.

3.—Conferirase un trámite de audiencia ós interesados que poidan resultar afectados polo outorgamento da licencia.

4.—As licencias para a instalación de servicios de radiocomunicación poderán revisarse a instancia do Concello cando haxan transcorrido, como mínimo, dous anos desde a súa autorización ou última revisión, sempre que a evolución tecnolóxica faga posible aplicar soluciones que diminúan o impacto visual ou as modificacións do entorno fagan necesario reducir aquel impacto.

5.—A competencia para resolve-la petición corresponde ó Alcalde. A resolución concedendo ou denegando a licencia urbanística deberá dictarse no prazo dun mes desde a entrada da solicitude no Rexistro. O cómputo do prazo de resolución quedará en suspenso durante o prazo que se conceda ó interesado para solucionar deficiencias, prazo de suspensión que non poderá exceder de tres meses.

CAPÍTULO V

INSPECCIÓN, REVISIÓN E CONSERVACIÓN

Artigo 22.—Inspección e certificación das instalacións radioeléctricas

1.—Será requisito previo á utilización do dominio público radioeléctrico por parte dos operadores, a inspección ou recoñecemento satisfactorio das instalacións polos Servicios Técnicos do Ministerio de Ciencia e Tecnoloxía, nos termos establecidos no artigo 65 da Lei 11/1998, de 24 de abril, Xeral de Telecomunicacións.

2.—As instalacións radioeléctricas deben ser realizadas por instaladores de telecomunicación inscritos, para o tipo correspondente, no Rexistro de Instaladores de Telecomunicación, segundo o disposto no Real Decreto 279/1999, de 22 de febreiro, polo que se aproba o Regulamento Regulador das Infraestructuras Comúns de Telecomunicacións para o Acceso ós Servicios de Telecomunicación no Interior dos Edificios e da Actividade de Instalación de Equipos e Sistemas de Telecomunicacións.

3.—Os titulares de licencias individuais, deberán remitir ó Ministerio de Ciencia e Tecnoloxía, no primeiro trimestre de cada ano natural, unha certificación emitida por técnico competente de que se respectaron os límites de exposición establecidos no artigo 10 desta Ordenanza durante o ano anterior. Este Ministerio poderá ampliar esta obriga a titulares doutras instalacións radioeléctricas.

Artigo 23.—Conservación e revisión

Os operadores están obrigados a mante-las súas instalacións nas debidas condicións de seguridade, estabilidade e conservación, así como a incorpora-las melloras tecnolóxicas que vaian aparecendo e contribúan a reduci-los niveis de emisión dos sistemas de radiantes e a minimiza-lo impacto ambiental e visual de acordo cos fins desta Lei.

Os operadores terán que revisa-las instalacións anualmente, notificando no prazo de dous meses ó Órgano competente a acreditación de dita revisión.

Os titulares das instalacións estarán obrigados a corrixi-las deficiencias de conservación nun prazo máximo de quince días a partir da notificación da irregularidade. Cando existan situacións de perigo para as persoas ou bens, as medidas deberán de adoptarse de forma inmediata.

Nos supostos de cese definitivo da actividade ou existencia de elementos da instalación en desuso, o operador ou, no seu caso, o propietario das instalacións deberá realiza-las actuacións necesarias para desmantelar e retira-los equipos de radiocomunicación ou os seus elementos, e deixa-lo terreo, a construcción ou edificio que sirva de soporte a dita instalación, no estado anterior ó establecemento dos mesmos.

Cando os servicios municipais detecten un estado de conservación deficiente, comunicarállelo ós titulares da licencia para que adopten as medidas oportunas no prazo de quince días, ou inmediatamente en caso de urxencia. De no ser así, a instalación poderá ser retirada polos servicios municipais, a cargo do obrigado.

Artigo 24.—Obrigados ó cumprimento

Quedan especificamente obrigados ó cumprimento da presente Ordenanza as empresas operadoras de telefonía móbil persoal e doutros servicios de telecomunicación e difusión, titulares das instalacións e antenas.

En caso de incumprimento dos preceptos desta Ordenanza, os servicios técnicos municipais poderán ordena-la adopción das medidas que consigan o efecto de restaura-la legalidade infrinxida, segundo o que establece o Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia e demais normativa urbanística aplicable.

As ordes de desmontaxe e retirada das instalacións de antenas haberán de ser realizadas polas empresas titulares da instalación no prazo máximo de quince días ou inmediatamente en caso de urxencia.

As medidas de execución subsidiaria son independentes e compatibles coas que se poidan impoñer en concepto de sanción.

CAPÍTULO VI

RÉXIME DE PROTECCION DA LEGALIDADE E SANCIONADOR DAS INFRACCIONS.

Artigo 25.—Protección da Legalidade.

1.—As accións ou omisións que vulneren o disposto nesta Ordenanza poderán motiva-la adopción das medidas que a continuación se establecen:

a) Restitución do orde urbanístico vulnerado.
b) Imposición de multas ós responsables, trala tramitación do correspondente procedemento sancionador.

2.—En todo caso, a Administración municipal adoptará as medidas tendentes a repoñe-los bens afectados ó estado anterior á producción da situación ilegal.

Artigo 26.—Infraccións e sanciones

As accións ou omisións que vulneren o disposto nesta Ordenanza respecto das normas urbanísticas sobre localización, instalación e funcionamento dos equipos de telecomunicación constitúen infraccións urbanísticas que serán sancionadas de conformidade co establecido na normativa urbanística vixente e nos artigos seguintes.

Artigo 27.—Clasificación das infraccións

1.—As accións ou omisións que vulneren o disposto nesta Ordenanza constitúen infraccións urbanísticas que poden ser cualificadas como moi graves, graves ou leves: 2 Son infraccións moi graves:

a) A construcción de instalacións que non estean incluídas nos Plans de Implantación.
b) O funcionamento da actividade superando os niveis máximos de emisión de radiacións e distancias de seguridade legalmente vixentes.

3.—Son infraccións graves:

a) A instalación con obras, no seu caso, sen licencia dos equipos de telecomunicación ós que se refire o artigo 17 desta Ordenanza.
b) O funcionamento da actividade cos seus equipos de comunicacións ós que se refire o artigo 17.4 desta Ordenanza sen respecta-las condicións que figuren incorporadas á autorización ou licencia concedida.
c) O incumprimento dos deberes de conservación, certificación, revisión e retirada das instalacións dos equipos de telecomunicacións ós que se refiren os artigos 22 e 23 desta Ordenanza.
d) O incumprimento dos prazos de adecuación das instalacións existentes establecidos na Disposición Transitoria Única do Real Decreto 1066/2001 de 28 de setembro.

4.—Son infraccións leves:

a) As accións ou omisións que vulneren o disposto nesta Ordenanza relativas á instalación de equipos de telecomunicacións ós que se refire o seu artigo 16.3.
b) En todo caso, cando no procedemento sancionador se demostre a escasa entidade do dano producido ós intereses xerais, as accións ou omisións que vulneren o disposto nesta Ordenanza serán cualificadas como infraccións leves.

Artigo 28.—Sancións

1.—A determinación das sancións que corresponda impoñer por comisión das infraccións tipificadas nesta ordenanza realizarase da seguinte maneira:

a) Sancionarase con multa do 1% ó 5% do valor da obra, instalación ou actuación realizada, a comisión das infraccións leves ás que se refire o artigo 27.4 da Ordenanza.
b) Nos supostos previstos no seu artigo 27.3 aplicaranse as seguintes:

   - Serán sancionados con multa do 1% ó 15% do valor das obras complementarias que fose necesario realizar para cumpri-los deberes contemplados nos artigos 22 e 23 desta Ordenanza, calculado polos servicios técnicos municipais.

   - Serán sancionados con multa do 5% ó 15% do valor da instalación, calculado polos servicios técnicos municipais, quenes realicen as actuacións previstas nesta Ordenanza sen licencia, sempre que ditas actuacións fosen legalizables.

- Serán sancionados con multa do 15% ó 30% do valor da instalación, calculado polos servicios técnicos municipais, quenes realicen as actuacións previstas nesta Ordenanza sen licencia, sempre que ditas actuacións non fosen legalizables.
- Serán sancionadas con multa do 15% ó 30% do valor da instalación, calculado polos servicios técnicos municipais, quenes non adecúen as instalacións existentes dentro dos prazos establecidos na Disposición Transitoria Única do Real Decreto 1066/2001, de 28 de setembro.

c) Sancionarase con multa do 30% ó 50% do valor da obra, instalación ou actuación realizada, a comisión das infraccións moi graves ás que se refire o artigo 27.2 da Ordenanza.

As actuacións reguladas nesta Ordenanza que, a pesar de estar amparadas nunha licencia, se realicen en contra das condicións por ela impostas serán consideradas, ós efectos de aplicación do réxime de protección da legalidade e sancionador das infraccións correspondentes, como actuacións sen licencia e imporase a sanción de acordo cos criterios establecidos nos apartados anteriores.

Artigo 29.—Suxeitos Responsables

Das infraccións ás que fai referencia esta Ordenanza serán responsables solidariamente:

a) A empresa instaladora ou a persoa física ou xurídica que haxa disposto a colocación da instalación.
b) O director técnico das obras de instalación.
c) O propietario ou comunidade de propietarios do edifico ou terreos onde se sitúe a antena e demais elementos de instalación.

Artigo 30.—Criterios para a graduación das sanciones.

Para a graduación das sanciones a aplicar consideraranse os seguintes criterios:

a) A existencia ou non de intencionalidade.
b) O resarcimento dos posibles prexuízos ocasionados con anterioridade ó acordo de inicio do expediente sancionador.
c) A subsanación das deficiencias causantes das infraccións durante a tramitación do expediente sancionador.
d) A natureza dos prexuízos ocasionados.
e) A reincidencia, entendendo por tal a comisión de máis dunha infracción da mesma natureza, no termo dun ano a contar desde a firmeza da resolución da primeira.

Artigo 31.—Suspensión do funcionamento da instalación

Por razóns de seguridade, a Administración poderá acordar, tanto durante a tramitación do procedemento, como previamente á súa iniciación, como medida provisional, a suspensión do funcionamento da instalación.

Artigo 32.—Aplicación das sanciones e prescrición.

No relativo á aplicación das sanciones previstas nesta Ordenanza, e á prescrición das infraccións tipificadas nela, estarase ó establecido sobre o particular na normativa urbanística vixente en Galicia e á restante de aplicación.

SECCIÓN SEGUNDA

TAXAS POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA E APROVEITAMENTOS ESPECIAIS CONSTITUÍDOS EN DOMINIO PÚBLICO LOCAL

Artigo 33.—

A taxa esixirase pola utilización privativa ou aproveitamentos especiais constituídos no solo, subsolo ou voo das vías públicas municipais, a favor das Empresas Operadoras de telefonía móbil persoal e doutros servicios de telecomunicación ou difusión de imaxes, sons, textos, gráficos ou combinacións de istos que se presten ó público no seu domicilio ou dependencias de forma integrada mediante redes de cable. En calquera caso, estes servicios han de afectar á xeneralidade ou a unha parte importante da veciñanza.

Artigo 34.

Son suxeitos pasivos da taxa regulada nesta Ordenanza as persoas físicas e xurídicas titulares das Empresas aludidas no artigo anterior.

Artigo 35.

Cando se trate de taxas por utilización privativa ou aproveitamentos especiais constituídos no solo, subsolo ou voo das vías públicas municipais, o importe de aquelas consistirá, en todo caso e sen excepción algunha, no 1,5 por 100 dos ingresos brutos procedentes da facturación que obteñan anualmente neste término municipal as referidas empresas.

As cantidades que por estas taxas houbera de satisfacer Telefónica de España, S.A., consideraranse integradas, na compensación en metálico de periodicidade anual que esta compañía debe abonar ós Concellos, segundo o artigo 4 apartado 1 da Lei 15/87, de 30 de xulio, na súa nova redacción dada no apartado 2 da Disposición Adicional oitava da Lei 39/88

Artigo 36.

1.—Terán a consideración de ingresos brutos procedentes da facturación obtida anualmente no término municipal os obtidos en dito período como consecuencia dos subministros realizados ós usuarios incluídos os procedentes de alugamento, posta en marcha, conservación, modificación, conexión, desconexión e substitución dos equipos e instalacións propiedade das Empresas operadoras ou dos usuarios, utilizados na prestación dos referidos servicios, e en xeral, todos aqueles ingresos que procedan da facturación realizada por servicios derivados da actividade propia da Empresa operadora, así como os subministros prestados gratuitamente a un terceiro, os consumos propios e os non retribuídos en diñeiro, que deberán facturarse ó prezo medio dos análogos da súa clase.

2.—Non se incluirán no concepto de ingresos brutos procedentes da facturación os impostos indirectos que os graven, nin tampouco os seguintes conceptos:

a) As subvencións de explotación ou de capital, tanto públicas como privadas, que as Empresas subministradoras poden recibir.
b) As cantidades que poden recibir por doazón, herdanza ou por calquera outro título lucrativo.

c) As indemnizacións esixidas por danos e prexuízos, salvo que foran compensación ou contraprestación por cantidades non cobradas que houberan de incluírse nos ingresos brutos definidos anteriormente.
d) Os productos financeiros, tales como dividendos, intereses e calquera outros de análoga natureza.
e) Os traballos realizados pola empresa para seu inmobilizado.
f) O maior valor dos seus activos como consecuencia das regularizacións que realicen dos seus balances, ó amparo de calquera normas que poidan dictarse.
g) As cantidades procedentes da alleación de bens e dereitos que formen parte do seu patrimonio.
h) Os demais ingresos procedentes de conceptos distintos dos previstos no apartado 1 deste articulo.

Artigo 37.

1.—O pago do importe das taxas verificarase por cada empresa operadora mediante declaracións-liquidacións mensuais a conta da declaración-liquidación definitiva, que se presentará no primeiro trimestre seguinte ó ano a que se refira. As expresadas declaracións-liquidacións axustaranse ós modelos oficiais correspondentes.

2.—Tales débedas poderán extinguirse total ou parcialmente por compensación con outros créditos ó seu favor.

3.—O importe de cada declaración-liquidación mensual equivalerá á cantidade resultante do porcentaxe expresado no artigo 20, ó 1/12 porción dos ingresos brutos procedentes da facturación realizada no término municipal do ano anterior.

4.—De igual modo, o importe da declaración-liquidación definitiva determinarase mediante a aplicación do porcentaxe expresado anteriormente á contía total de ingresos brutos procedentes da facturación da empresa durante dito ano.

Artigo 38.

En todo o relativo á cualificación das infraccións tributarias, así como á determinación das sanciones que polas mesmas correspondan a cada caso, aplicarase o réxime regulado na Lei Xeral Tributaria e nas disposicións que a completan e desenrolan.

Disposición Adicional Única

No prazo dun ano, contado a partir da entrada en vigor desta Ordenanza, o Concello creará un rexistro especial no que se inscriban tódalas instalacións de emisión e recepción dos servicios de telecomunicacións existentes. A inscrición rexistral realizarase de oficio ou por petición dos interesados e deberá contelos datos relativos ó titular da licencia e ás condicións impostas para a autorización da instalación.

ANEXO

Área de protección ou distancias mínimas en zonas abertas e de exposición ou uso continuado a cumprir polas antenas sectoriais do tipo de telefonía móbil.

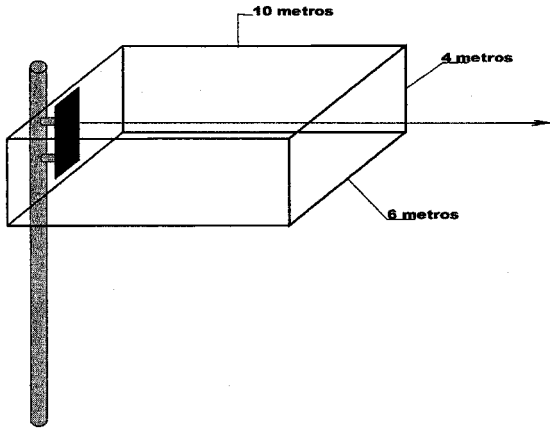
Neste anexo inclúense unhas restriccións adicionais de protección a cumprir en aquelas zonas abertas, sen protección de edificacións, onde exista un uso e exposición continuada para as persoas.

Estas restriccións adicionais implican a determinación dun área de protección en forma de paralelepípedo cunhas distancias mínimas ós sistemas radiantes (10 m x 6 m x 4 m), para dar maior garantía de preservación do espacio vital das persoas.

Paralelepípedo de protección: é un paralelepípedo trazado a partir do extremo da antena na dirección de máxima radiación (figura 1).

No interior deste paralelepípedo non poderá existir ningunha zona de paso onde exista un uso e exposición continuada para as persoas. No caso de que dito volume de protección coincida con algunha zona de paso, será obrigatorio modifica-la posición do sistema radiante.

As distancias haberá que consideralas desde o sistema radiante, sempre na dirección de máxima radiación.



Sanxenxo, 13 de marzo de 2003.—O Alcalde, Telmo Martín González. 2021

* * *

A ILLA DE AROUSA

EDICTO

Solicitada desta Alcaldía por dona Carlota López Cuiñas, licencia municipal para a instalación de Farmacia, a emprazar na Avda. da Ponte, nº 66, en cumprimento do disposto polo apartado a) do número 2 do artigo 30 do Regulamento de actividades molestas, insalubres, noxentas e perigosas do 30 de novembro de 1961, sométese a información pública polo período de 10 días hábiles, co fin de que durante este —que comezará a se contar dende o día seguinte ó da publicación deste edicto no BOP— poida examinarse o expediene na Secretaría do Concello, polas persoas que dalgún xeito se consideren afectadas pola actividade que se pretende instalar e formular por escrito as reclamacións ou observacións que estimen oportunas.

A Illa de Arousa, a seis de marzo de dous mil tres.—O Alcalde-Presidente, José Manuel Vázquez Vázquez. 1959