



APROBACIÓN DEFINITIVA

**NORMATIVA URBANISTICA**



## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

## INDICE

<b>1.</b>	<b>DISPOSICIÓN XERAIS.....</b>	<b>6</b>
1.1.	NATUREZA XURÍDICA.....	7
1.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	7
1.3.	VIXENCIA.....	7
1.4.	RELACIÓN COAS N.C.S. PROVINCIAIS.....	7
1.5.	RELACIÓN CON CALQUERA OUTRO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.....	8
1.6.	CONTIDO E DOCUMENTACIÓN.....	8
<b>2.</b>	<b>CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO MUNICIPAL.....</b>	<b>9</b>
2.1.	CLASIFICACIÓN.....	10
2.1.1.	SOLO URBANO.....	10
2.1.2.	SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	10
2.1.3.	SOLO URBANIZABLE.....	10
2.1.4.	SOLO RÚSTICO.....	10
2.2.	CATEGORÍAS URBANÍSTICAS.....	11
2.2.1.	SOLO URBANIZABLE.....	11
2.2.2.	SOLO RÚSTICO.....	11
2.3.	CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	12
2.3.1.	SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	12
<b>3.</b>	<b>DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.....</b>	<b>13</b>
3.1.	CONSIDERACIÓN XERAIS.....	14
3.2.	DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO.....	14
3.3.	AXEITAMENTO AO DISPOSTO NO PLAN XERAL.....	14
3.4.	CONDICIÓN ESIXIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	15
3.5.	ÁREAS DE REPARTO E SECTORES.....	15
3.6.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	15
3.7.	APROVEITAMENTO URBANÍSTICO.....	15
3.8.	ADQUISICIÓN DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO.....	15
3.9.	PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN.....	16
3.10.	INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	16
3.10.1.	SISTEMA DE CESIÓN DE VIARIOS.....	16
3.10.2.	CONEXIÓN E URBANIZACIÓN NA CESIÓN DE VIAIS.....	16
3.10.3.	OBTENCIÓN DE DOTACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS.....	16
<b>4.</b>	<b>ORDENANZAS XERAIS.....</b>	<b>17</b>
4.1.	CONDICIÓN ÁS QUE SE TERÁ QUE AXUSTAR A EDIFICACIÓN NAS DIVERSAS CLASES DE SOLO.....	18
4.2.	DEFINICIÓN.....	18
4.3.	NORMAS DA EDIFICACIÓN.....	25
4.3.1.	CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS.....	25
4.3.2.	CONDICIÓN XERAIS DE USO.....	36
4.3.2.1.	Uso de vivenda.....	37
4.3.2.2.	Uso industrial.....	37
4.3.2.3.	Uso comercial.....	41
4.3.2.4.	Uso administrativo e de oficinas.....	43
4.3.2.5.	Uso Hoteleiro.....	43
4.3.2.6.	Condición de garaxe-aparcadoiro e servizos do automóbil.....	44
4.3.2.7.	Uso Sanitario-Asistencial.....	47
4.3.2.8.	Uso educativo ou docente.....	47
4.3.2.9.	Uso Socio-Cultural e Recreativo.....	48

4.3.2.10.	Uso Deportivo .....	48
4.3.2.11.	Uso relixioso .....	49
4.3.2.12.	Espectáculos.....	49
4.3.2.13.	Uso agropecuario, forestal e extractivo.....	49
4.3.3.	CONDICIÓN TPOLÓXICAS XERAS DAS CONSTRUCIÓN.....	51
4.3.3.1.	Aplicación das Normas.....	51
4.3.3.2.	Parámetros exteriores.....	51
4.3.3.3.	Parámetros interiores.....	53
4.3.3.4.	Edificacións complementarias.....	54
4.3.3.5.	Edificios dedicados a outros usos.....	54
4.3.3.6.	Conservación, reforma ou ampliación de construcións tradicionais, xa existentes nos núcleos rurais e no solo rústico.....	54
4.3.3.7.	Condicións excepcionais para equipamentos comunitarios nos núcleos rurais.....	55
4.4.	NORMAS DE ORDENACIÓN.....	56
4.4.1.	NORMATIVA DE SISTEMAS XERAS.....	56
4.4.1.1.	Rede de estradas.....	56
4.4.1.2.	Redes de enerxía eléctrica e telecomunicacións.....	58
4.4.1.3.	Infraestruturas Enerxéticas. Parques eólicos.....	59
4.4.1.4.	Infraestruturas Enerxéticas. Parques solares.....	60
4.4.1.5.	Sistema xeral de equipamentos públicos.....	61
4.4.1.6.	Sistema xeral de espazos libres.....	62
4.5.	NORMAS BÁSICAS SOBRE DESEÑO DOS SISTEMAS XERAS E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DO ESPACIO PÚBLICO.....	64
4.5.1.	A REDE VIARIA .....	64
4.5.1.	REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E REGA.....	66
4.5.2.	REDES DE SANEAMENTO E PLUVIAIS.....	67
4.5.3.	REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA.....	69
4.5.4.	REDE DE ALUMEADO PÚBLICO.....	70
4.5.5.	REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓN.....	72
4.5.6.	URBANIZACIÓN DOS ESPAZOS LIBRES.....	75
4.5.7.	INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	76
<b>5.</b>	<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS .....</b>	<b>78</b>
5.1.	ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI).....	79
5.2.	ORDENANZA, DE ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO.....	82
5.3.	ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS.....	83
5.4.	SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.....	84
5.4.1.	DISPOSICIÓN COMÚNS PARA OS NÚCLEOS RURAIS.....	84
5.4.1.1.	Dereitos e obrigas dos propietarios.....	84
5.4.1.2.	Tipos de actuacións.....	84
5.4.1.3.	Usos permitidos.....	85
5.4.1.4.	Usos e Actuacións prohibidas.....	85
5.4.1.5.	Condicións xerais das edificacións.....	86
5.4.1.6.	Características xerais dos viarios de nova apertura previstos no PXOM.....	90
5.4.2.	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS EN ÁREAS TRADICIONAIS CONSOLIDADAS (NRC).....	91
5.4.3.	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN (NRE).....	93
5.4.4.	NORMAS ESPECÍFICAS PROVISORIAS PARA O CONXUNTO DE INTERESE HISTÓRICO DE VILARDEVÓS.....	95
5.4.4.1.	Aplicación da normativa xeral dos núcleos rurais.....	95
5.4.4.2.	Definición e ámbito.....	95
5.4.4.3.	Condicións previas.....	95
5.4.4.4.	Normas tipolóxicas específicas.....	96

5.4.5. REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.....	98
<b>6. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE.....</b>	<b>100</b>
6.1. RÉXIME URBANÍSTICO.....	101
6.2. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	102
6.2.1. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO DE CARÁCTER INDUSTRIAL. ...	103
6.2.2. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL.....	108
6.3. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS E DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.....	114
6.3.1. CRITERIOS PARA A DELIMITACIÓN DE SECTORES NOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.....	114
6.3.2. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS E DETERMINACIÓNS A RESPECTO DA INTEGRACIÓN DOS SECTORES NO SEU CONTORNO. ....	115
6.3.3. CRITERIOS E DETERMINACIÓNS BÁSICAS DE ORDENACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.....	115
6.3.4. DOCUMENTACIÓN BÁSICA DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.....	117
<b>7. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO.....</b>	<b>119</b>
7.1. DISPOSICIÓNS XERAIS PARA O SOLO RÚSTICO.....	120
7.1.1. DEFINICIÓN.....	120
7.1.2. CATEGORÍAS.....	120
7.1.3. REXIME DO SOLO RÚSTICO. DEREITOS E OBRIGAS DOS PROPIETARIOS.....	120
7.1.4. RÉXIME XERAL DE USOS EN SOLO RÚSTICO.....	121
7.1.5. PROCEDEMENTO PARA O OUTORGAMENTO DA AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA NO SOLO RÚSTICO.....	122
7.1.6. CONDICIÓNS DAS EDIFICACIÓNS EN SOLO RÚSTICO. ....	123
7.1.6.1. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.....	123
7.1.6.2. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.....	125
7.1.6.3. Condicións adicionais para o resto de actividades construtivas non residenciais.....	125
7.1.6.4. Condicións específicas para as edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico. ....	126
7.1.7. DESENVOLVEMENTO POR PLANS ESPECIAIS.....	126
7.2. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (RPO).....	127
7.2.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	127
7.2.2. REXIME DE USOS.....	127
7.3. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (RPA).....	129
7.3.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	129
7.3.2. RÉXIME DE USOS.....	129
7.3.3. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	130
7.4. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL (RPF).....	131
7.4.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	131
7.4.2. RÉXIME DE USOS.....	131
7.4.3. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	132
7.5. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INTERESE PAISAXÍSTICO (RPP).....	133
7.5.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	133
7.5.2. RÉXIME DE USOS.....	133

7.5.3.	NORMAS DE PROTECCIÓN.....	134
7.6.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS (RPR). .....	135
7.6.1.	DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	135
7.6.2.	REXIME DE USOS.....	135
7.6.3.	NORMAS DE PROTECCIÓN.....	136
7.7.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS (RPI). .....	136
7.7.1.	DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	136
7.7.2.	RÉXIME DE USOS.....	137
7.8.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PATRIMONIAL, ARTÍSTICO OU HISTÓRICO (RPH). .....	138
7.8.1.	DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	138
7.8.2.	RÉXIME DE USOS.....	138
<b>8.</b>	<b>CATÁLOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO.....</b>	<b>139</b>
8.1.	CONDICIÓNS BÁSICAS. ....	140
8.2.	ANTECEDENTES DO CATALOGO. ....	140
8.3.	CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	141
8.4.	CONDICIÓNS XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO E AS ACTUACIÓNS A REALIZAR NOS ELEMENTOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCIÓN.....	142
	ART.1- ÁMBITO E OBXECTO. ....	142
	ART. 2- DEFINICIÓN XERAL DOS TIPOS DE OBRA PERMITIDOS NOS EDIFICIOS.....	144
	ART. 3. NIVEIS DE PROTECCIÓN.....	144
	ART. 4- CONDICIÓNS ESTÉTICAS XERAIS E DE HARMONIZACIÓN. ....	145
	ART. 5.- NORMATIVA PARA A TRAMITACIÓN DE PROXECTOS: .....	146
	ART. 6- CONDICIÓNS PARA A INTERVENCIÓN NOS CONXUNTOS RURAIS DE INTERESE:.....	146
	ART. 7. PROTECCIÓN DO ARBORADO. ....	147
	ART. 8. PROTECCIÓN DOS CAMIÑOS TRADICIONAIS: .....	147
	ART. 9. PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO. ....	147
	ART. 10. OBRIGAS DOS PROPIETARIOS DOS BENS CATALOGADOS QUE SE ATOPEN EN ESTADO RUINOSO. ....	148
8.5.	CONDICIÓNS ESPECÍFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO. ....	150
	ART. 1.- DEFINICIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO .....	150
	ART. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	150
	ART. 3.- MECANISMOS DE ALTAS E BAIXAS NO CATÁLOGO .....	150
	ART 4.- REGULACIÓN DA PROTECCIÓN A APLICAR.....	150
	ART. 5.- ACHADOS NON PREVISIBLES.....	152
	ART. 6.- INFRACCIÓNS Á PRESENTE ORDENANZA .....	152

**TITULO I:**

**1. DISPOSICIÓN XERAIS.**

### 1.1. NATUREZA XURÍDICA.

As determinacións do presente documento constitúen o contido normativo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vilardevós, que ten carácter de norma xurídica vinculante e obrigatoria no ámbito de aplicación que lle é propio, equiparándose na xerarquía de fontes do Dereito urbanístico a disposicións regulamentarias.

### 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

As presentes Ordenanzas e Normas Urbanísticas, de acordo co sinalado nas disposicións legais e regulamentarias vixentes, teñen como cometido fundamental a regulación do uso do solo e a edificación no Termo Municipal de Vilardevós. A presente Normativa Urbanística será de aplicación obrigada igualmente para a redacción dos Plans Parciais e Especiais, Estudos de Detalle e Proxectos de urbanización e edificación, tanto de carácter privado como de carácter público, que se pretendan acometer no territorio do Concello de Vilardevós.

### 1.3. VIXENCIA.

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal (no sucesivo PXOM) entrará en vigor ao día seguinte da última das dúas seguintes publicacións: do acordo da súa aprobación definitiva no DOGA e da súa Normativa e Ordenanzas no BOP de Ourense, e terá vixencia indefinida de conformidade co previsto no artigo 92.1 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (e a súa modificación pola Lei 15/2004, no sucesivo LOUG refundida), sen prexuízo das súas eventuais alteracións (revisión, modificación) que poidan acordarse conforme ao disposto nos artigos 93 e 94 da devandita Lei.

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

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

Poderase modificar o PXOM, cando se xulgue conveniente, entendéndose por modificación o cambio de determinacións que non afecten aos elementos básicos da estrutura xeral e orgánica do territorio, nin supoñan modificación dos criterios xerais establecidos; todo isto conforme ao disposto no artigo 94 da LOUG refundida.

### 1.4. RELACIÓN COAS N.C.S. PROVINCIAIS.

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



### **1.5. RELACIÓN CON CALQUERA OUTRO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.**

O PXOM asumirá como propias as normas dimanantes dos plans de carácter supramunicipal, cando o seu status legal recoñeza esa esixencia, tanto no que respecta a plans de carácter sectorial como a directrices territoriais de carácter comarcal ou de calquera ámbito.

### **1.6. CONTIDO E DOCUMENTACIÓN.**

A documentación integrante do PXOM ha ser a seguinte, en conformidade co previsto nos artigos 60 e 61 da LOUG refundida.

#### **a) Documentos de información:**

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

#### **b) Documentos de ordenación.**

- Memoria Xustificativa.
- Estudo de sustentabilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- Planos de Ordenación Urbanística.
- Normativa Urbanística.
- Estratexia de Actuación e Estudo Económico.
- Catálogo.

O corpo normativo do PXOM que se avanza comprenderase nos seguintes títulos:

- I. DISPOSICIÓN XERAIS.
- II. CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO MUNICIPAL.
- III. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.
- IV. ORDENANZA XERAIS.
- V. ORDENANZAS ESPECÍFICAS.
- VI. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE.
- VII. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO.
- VIII. CATALOGO.

**TITULO II:**

**2. CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO MUNICIPAL**

## 2.1. CLASIFICACIÓN.

Aos efectos da aplicación das presentes Normas e Ordenanzas e de acordo co artigo 10 da LOUG refundida, a totalidade dos terreos do Termo Municipal de Vilardevós, en base ás súas características, xa postas de manifesto na Memoria Xustificativa, clasifícase en: **Solo de Núcleos Rurais Solo Rústico e Solo Urbanizable.**

### 2.1.1. SOLO URBANO.

Aínda que non existe parte algunha do territorio clasificable obxectivamente como Solo Urbano, mercé ao desenvolvemento urbanístico do Solo Urbanizable, poderase acadar esta condición de clasificación como solo urbano, unha vez executadas as cesións correspondentes, realizada a urbanización dos terreos e repartidas as cargas e beneficios entre os propietarios, aplicándose desde ese intre o réxime que para o solo urbano prevé a LOUG refundida, sempre como solo urbano consolidado, dadas as condicións previas aplicables.

### 2.1.2. SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Conforme ao establecido no artigo 13 da LOUG refundida, clasifícase como solo de núcleos rurais aquel que se inclúe nos ámbitos dos asentamentos nucleares delimitados nos planos do PXOM, por entender que se axustan á definición que dos núcleos rurais se desprende da LOUG e da presente normativa.

### 2.1.3. SOLO URBANIZABLE.

De acordo co establecido no artigo 14 da LOUG refundida., constitúen o **solo urbanizable: os terreos delimitados polo perímetro que define esta clase de solo**, por entender que son os acaídos para esa función e por non ter a condición de solo urbano, de núcleo rural ou rústico, en base aos criterios xerais establecidos na Memoria Xustificativa do PXOM.

A ordenación e urbanización dos terreos así clasificados efectuarase mediante Plans Parciais, Plans de Sectorización e Proxectos de Urbanización, de conformidade co disposto na presente Normativa.

### 2.1.4. SOLO RÚSTICO.

Conforme ao disposto no artigo 15 da LOUG refundida constitúen esta clase de solo: os terreos que o PXOM exclúe do proceso urbanizador, ben por ser incompatibles ou por non reunir as condicións necesarias para isto, en base aos obxectivos e criterios establecidos, ben porque teñen valores de seu que se desexa protexer conforme a eses criterios e tamén ás propias esixencias legais conforme ao establecido no artigo citado, tendo en conta tamén que segundo o disposto no artigo 32 da LOUG refundida, o solo rústico dividírase en dúas categorías básicas: rústico de protección ordinaria e rústico de especial protección.

Aos efectos das posibilidades de uso ou edificadoras nesta clase de solo, actuarase en concordancia co sinalado no artigo 33 e seguintes da LOUG refundida, distinguindo tres tipos de usos:

- a) Os que se poden autorizar directamente por parte do Concello, garden relación coa natureza e destino da finca, sempre e cando se axusten aos plans, normas ou autorizacións dos órganos competentes e ao disposto na presente normativa, a saber:
  - As **actividades de ocio**, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

- As **actividades científicas, escolares e divulgativas**.
- Outras actividades que dependen xa da cualificación concreta do solo.
- b) Os que para a súa materialización haberán de obter con carácter previo á concesión da licenza municipal, unha previa autorización da Administración Autonómica, nos que deberán valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización.
- c) Usos prohibidos, aqueles incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.

## 2.2. CATEGORÍAS URBANÍSTICAS.

Dentro das clases de solo urbanizable e rústico, no marco das previsións da LOUG refundida, o presente PXOM efectúa unha división en zonas territoriais correspondentes a diversas categorías a efectos da asignación do réxime xurídico diferenciado, establecido na lexislación urbanística para cada unha delas.

### 2.2.1. SOLO URBANIZABLE.

No solo urbanizable distinguiranse dúas categorías diferentes:

- a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados e que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do Plan Xeral. No presente PXOM, conforme á diagnose de información urbanística e aos criterios e solucións xerais contidas na Memoria Xustificativa, establécese esta categoría de solo en dous sectores situados no contorno de Vilardevós (un residencial e outro industrial), mais tamén para un sector delimitado ao abeiro da Disposición Transitoria 13ª (da LOUG refundida) atendendo, no seu caso ás especificidades que sinala esta disposición.
- b) Solo urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos terreos restantes que o Plan Xeral clasifique como solo urbanizable. Establécese esta categoría de solo sobre o resto do solo clasificado como urbanizable polo Plan Xeral, precisando, para a súa incorporación ao proceso urbanizador, da redacción e tramitación de Plans de Sectorización.

### 2.2.2. SOLO RÚSTICO.

Establécense as seguintes categorías:

- a) Solo Rústico de protección ordinaria.
- b) Solo rústico suxeito a proteccións especiais.  
Aquí diferéncianse as seguintes zonas:
  - a) *De protección agropecuaria (RPC)*
  - b) *De protección forestal (RPF)*
  - c) *De protección de interese paisaxístico (RPP)*
  - d) *De protección das augas (RPR)*
  - e) *De protección de infraestruturas (RPI).*
  - f) *De especial protección de zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico (RPH).*

### **2.3. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Correspóndelle ao PXOM a determinación da cualificación urbanística que posibilita o ordenación pormenorizada necesaria para proceder á materialización do aproveitamento urbanístico correspondente a cada parcela, previa obtención das licenzas administrativas necesarias. Con carácter xeral. O establecemento da ordenación pormenorizada ou detallada só é preceptivo nas clases de solo de núcleo rural e nas categorías de solo urbano consolidado; nas restantes categorías é potestativo.

#### **2.3.1. SOLO DE NÚCLEO RURAL.**

Establécense as seguintes zonas:

- a) Zona que inclúe as áreas tradicionais consolidadas pola edificación (NRC).
- b) Zona que abrangue as áreas de expansión do núcleo (NRE).

**TITULO III:**

**3. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL**

### 3.1. CONSIDERACIÓNS XERAIS.

- 1) Para o desenvolvemento do PXOM, formularanse Plans Especiais, Plans de Sectorización, Plans Parciais e Estudos de Detalle, de acordo co previsto na lexislación vixente: LOUG refundida, "*Ley sobre Regimen del Suelo y Valoraciones (Lei 6/1998, de 13 de abril, no sucesivo, LRSV)*", Regulamento de Planeamento, (R.P.), e "*RD-Ley 4/2000, de 23 de xuño, de Medidas urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes*" e o disposto na presente Normativa.
- 2) Os límites espaciais destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación e/ou na presente Normativa e, no seu caso, os que poida establecer o Concello con posterioridade á aprobación do Plan.
- 3) A totalidade das cargas e beneficios impostos polo planeamento serán distribuídos entre os propietarios incluídos nas Áreas de Reparto e/ou Unidades de Execución, Polígonos, etc. ben por medio de reparcelamento, ben por medio de calquera outro tipo de compensación, incluída a económica. Os instrumentos para a equidistribución de cargas e beneficios poderán abranguer áreas continuas de solo ou áreas descontinuas, segundo preveña o plan Xeral.

### 3.2. DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO.

A ordenación do Plan xeral desenvolverase, segundo a clase de solo de que se trate, mediante os instrumentos seguintes:

- 1) En Solo de núcleo rural, mediante Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, que poden contemplar actuacións de Carácter Integral.
- 2) En Solo Urbanizable Non Delimitado, mediante Plans de Sectorización.
- 3) Cando nas zonas que poidan acadar a condición de solo urbano mercé á redacción de Plans de Sectorización se produzan casos de imprecisión nas determinacións ou sexan necesarios lixeiros reaxustes de aliñacións ou de redistribución do aproveitamento dun cuarteirón ou elemento da morfoloxía urbana, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle para eses fins.
- 4) As actuacións urbanísticas que procedan levar a cabo nas diferentes categorías de Solo Rústico requirirán da redacción e tramitación do correspondente Plan Especial.
- 5) En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral poderán formularse e aprobarse Plans Especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, establecer e ordenar as infraestruturas básicas relativas aos sistemas de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamentos comunitarios e as instalacións destinadas aos servizos públicos.

### 3.3. AXEITAMENTO AO DISPOSTO NO PLAN XERAL.

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

uso; parcelar o solo, descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan; e, establecer novos usos e ordenanzas.

### **3.4. CONDICIÓN ESIXIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

A execución do planeamento terase que desenvolver polos procedementos que garantan os deberes e dereitos dos propietarios dos distintos tipos de solo, o cumprimento dos prazos que o planeamento sinala, a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así coma o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a viarios e dotacións públicas, e tamén a localización do aproveitamento correspondente ao Concello; tamén o custo e, no seu caso, a execución da urbanización.

### **3.5. ÁREAS DE REPARTO E SECTORES.**

A execución do planeamento urbanístico haberase de realizar no solo urbanizable delimitado por medio da delimitación de sectores segundo o disposto no artigo 49.2 da LOUG, que deberán formar parte de unha ou varias Áreas de Reparto delimitadas polo PXOM (no presente caso cada sector delimitado constitúe unha área de reparto independente), conforme ao disposto no artigo 111 da LOUG. De acordo co establecido neste mesmo artigo no solo urbanizable non delimitado, as Áreas de Reparto e os sectores delimitaranse con posterioridade á aprobación do PXOM mediante Plans de Sectorización, e previamente ao proceso de desenvolvemento urbanístico permitido nesta clase de solo. Se o Plan de Sectorización delimita un só sector, este conformará unha Área de Reparto independente.

### **3.6. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

A execución do planeamento desenvolverase por calquera dos sistemas previstos no artigo 126 da LOUG. Sempre que non se explicita, o sistema a aplicar será o de compensación. En calquera caso, a determinación do sistema, se este non se contén na normativa do PXOM levarase a cabo no intre no que se determinen os Sectores ou Áreas de Reparto.

### **3.7. APROVEITAMENTO URBANÍSTICO.**

No solo urbanizable, o aproveitamento susceptible de apropiación por parte da propiedade será o 90 % do aproveitamento tipo establecido para a Área de Reparto e/ou o Sector, no seu caso, no que se localice a parcela correspondente, conforme ao disposto no artigo 23 da LOUG.

No caso do solo urbanizable delimitado ao abeiro da Disposición Transitoria Decimo Terceira da LOUG refundida e segundo o disposto nela, o aproveitamento urbanístico dos propietarios será o correspondente ao 100 % do aproveitamento tipo.

### **3.8. ADQUISICIÓN DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO.**

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

No caso do solo dos núcleos rurais ese aproveitamento adquirirse no intre no que a parcela adquira as condicións que se esixen para isto.



### 3.9. PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN.

O prazo de solicitude para edificar no solo urbanizable deberase establecer no seu correspondente planeamento de desenvolvemento, e como máximo será de oito anos desde que se aprobe definitivamente ese planeamento de desenvolvemento.

### 3.10. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Establécense en virtude da regulación obxectiva e pormenorizada que a LOUG refundida fai nesta clase de solo.

#### 3.10.1. SISTEMA DE CESIÓN DE VIARIOS.

O sistema de cesión de viarios no solo de núcleo rural hase aplicar conforme ás seguintes regras:

- a) Os propietarios deberán cederlle ao municipio os terreos destinados polo planeamento a viarios, fóra das aliñacións, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable, de acordo coas determinacións da LOUG e do planeamento.
- b) O cumprimento efectivo do deber de cesión terá lugar coa solicitude da licenza. Esta cesión formalizarase en documento público (ou nun acto administrativo de cesión a formalizar no propio concello), acompañado de plano ou documento gráfico onde se exprese con precisión a superficie obxecto de cesión, conforme ás aliñacións establecidas.
- c) Os propietarios deberán urbanizar a súa parcela nos termos do artigo seguinte.

#### 3.10.2. CONEXIÓNS E URBANIZACIÓN NA CESIÓN DE VIAIS.

1. A execución das actuacións integrais previstas por un plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados na LOUG.
2. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais, incluída a súa área de expansión, deberá executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existir, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Unha vez aprobado definitivamente o plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, deberán implantarse as redes de servizos e as instalacións que resulten necesarias para a subministración de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais, ademais das eventuais redes de recollida de augas grises para a súa posterior reutilización e, se é o caso, realizarse a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades.

3. Poderase autorizar a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

#### 3.10.3. OBTENCIÓN DE DOTACIÓNS NOS NÚCLEOS RURALS.

Os terreos destinados a dotacións públicas poderanse obter mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre a administración e os propietarios ou permuta forzosa.

No suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que prevegan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, por cesión obrigatoria e gratuíta ou por ocupación directa.

**TITULO IV:**

**4. ORDENANZAS XERAIS.**

#### **4.1. CONDICIÓN AS QUE SE TERÁ QUE AXUSTAR A EDIFICACIÓN NAS DIVERSAS CLASES DE SOLO.**

As condicións ás que se terá que axustar a edificación serán as específicas de cada Zona, contidas na respectiva Ordenanza ou Norma, completadas polas Ordenanzas Xerais, de Volume, de Uso, Tipolóxicas, Hixiénicas e de Xestión. Ademais deberánse ter en conta todas as normas aplicables en función da progresiva entrada en vigor do Código Técnico da Edificación (en diante CTE), así como as determinacións recollidas do Decreto 262/2007 polo que se aproban as Normas do Hábitat Galego (en diante NHG).

#### **4.2. DEFINICIÓNS.**

Aos efectos do presente PXOM cantas veces se empreguen os termos que de seguido se indican, terán o significado que claramente se expresa nos apartados seguintes:

##### **SOAR OU PARCELA EDIFICABLE:**

De acordo co disposto no artigo 16 da Lei 9/2002, terá a consideración de soar toda parcela situada en solo urbano axeitada para a edificación, que reúna as seguintes condicións:

- a) Ter sinaladas as aliñacións e rasantes.
- b) Dispoñer de acceso rodado directo pola vía á que dea fronte.
- c) Ter pavimentada a calzada desa vía e dispoñer de encintado de beirarrúas, se esa vía ten máis de 6 m. de ancho.
- d) Dispoñer de abastecemento de auga a través de calquera das redes xerais existentes, contar con conexión á rede municipal de evacuación das augas residuais e dispor de subministración de enerxía eléctrica.

Para autorizar as edificacións nos núcleos rurais esixírase ter resoltos, con carácter previo e a custa do promotor, como mínimo, os servizos de acceso rodado directo desde a vía pública, abastecemento de auga, evacuación e tratamento tanto das augas residuais como das augas grises e subministración de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

No resto de tipos de solo estarase ao disposto no réxime ou na ordenanza correspondente.

##### **ALIÑACIÓN OU ARRUAMENTO:**

Liña límite da parcela que separa esta dos espazos libres públicos (rúas, camiños, prazas, curros, etc.).

##### **ALIÑACIÓN ACTUAL:**

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

##### **ALIÑACIÓN OFICIAL:**

Son as sinaladas no planeamento, que adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente PXOM ou dos documentos que o desenrolen. Poden definirse nos planos de Ordenación, nos textos da Normativa ou en ámbolos dous casos á vez, prevalecendo sempre, en caso de contradición, a Norma escrita sobre da gráfica.

**LIÑA DE EDIFICACIÓN:**

É aquela liña que a futura edificación non pode exceder, agás cos voadizos cando estes se permitan. Pode ser interior ou exterior.

- **Exterior:** Cando se refire á fachada da edificación que dea fronte a espazos libres públicos ou aos libres privados que limiten con estes e sexan froito dun recuado mínimo obrigado.
- **Interior:** Cando se refire á fachada oposta á anterior.

**PARCELA EDIFICABLE:**

É a que reúne os requisitos para que nela se poida edificar. Tamén se entenderá con este termo a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior.

**RECUADO OU RETRANQUEO:**

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación, cando estas non coincidan. Teñen tamén esta mesma consideración as separacións da edificación verbo dos demais lindes das parcelas edificables.

**RASANTE:**

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

**RASANTES OFICIAIS:**

Son as definidas no presente PXOM, a partires dos puntos altimétricos nelas establecidos ou as fixadas nos documentos que as desenvolvan. No caso das vías existentes, coa edificación xa consolidada e de non mediar modificación, as rasantes serán as actualmente establecidas nelas.

**ALTURA DA EDIFICACIÓN:**

É a dimensión vertical dun edificio, entendida como a distancia existente entre a rasante da rúa á que dea fronte a edificación e a cara inferior do último forxado da mesma, medida no punto medio da fachada e expresada en metros. Nas circunstancias nas que se permita, esa medición poderá efectuarse desde a rasante do terreo, sempre que esta non coincida coa da rúa, todo isto co gallo de evitar grandes movementos de terra.

**ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN:**

A *altura máxima sobre rasante* (AMR) virá expresada en metros. Cando os edificios vaian ser construídos en pendente establecerase a *altura máxima no punto máis desfavorable*, ou *altura máxima permitida* (AMP), que será a que non se poderá rebasar en ningún dos puntos e arestas da edificación, tanto na fachada exterior coma na(s) situada(s) no interior da parcela.

**ALTURA DE PISOS:**

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PISOS:**

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

**ALTURA DE CUBERTA:**

É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou punto do cumio da edificación.

**SUPERFICIE OCUPADA:**

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

**SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:**

É a comprendida entre os límites exteriores da construción de cada planta.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:**

É a resultante da suma das superficie edificadas de todas as plantas.

**COUZADA OU MANZANA:**

Entenderase por couzada ou *manzana* a porción de solo que contén unha agrupación de varias parcelas xuntas, unhas coas outras, cando o dito conxunto quede completamente delimitado por espazos de dominio público (vías, prazas, espazos libres, etc.).

**PATIO:**

É todo espazo libre rodeado teórica ou realmente de edificación.

**PATIO DE COUZADA:**

É todo espazo definido no interior da couzada pola liña de edificación interior en planta de piso.

**PATIO INTERIOR:**

É o espazo libre interior do edificio que se atopa dentro da superficie do soar que ocupa o inmovible e está destinado a proporcionar luz natural e calidade ambiental ás pezas da vivenda ou aos espazos do edificio.

**VIVENDA:**

Espazo pechado, destinado a aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de salubridade, funcionalidade e seguridade axeitadas.

**VIVENDA EXTERIOR:**

É aquela vivenda na que todas a súas pezas habitables teñen iluminación natural e relación directa co exterior, a través dun espazo libre exterior de calidade.

**VIVENDA UNIFAMILIAR ILLADA:**

É aquela vivenda unifamiliar, na que todas as súas pezas habitables teñan iluminación natural, calidade ambiental e relación directa co exterior, a través da súa parcela.

**ÁREA DE DÍA:**

A zona de día engloba os espazos da vivenda destinados ao uso común, zonas de estar, cociñar, e comer.

**ÁREA DE NOITE:**

A zona de noite engloba os espazos destinados a uso reservado, dormitorios.

**ÁREAS COMPLEMENTARIAS:**

Son o conxunto de pezas servidoras que completan o programa funcional da vivenda.

**PEZAS HABITABLES:**

Considéranse pezas habitables exclusivamente as zonas de estar, comedores, cociñas e dormitorios. Son os espazos que van cualificar a vivenda.

**PEZAS SERVIDORAS:**

Considéranse pezas servidoras os vestíbulos, corredores, baños, aseos, lavadoiros, almacéns, despensas...

**ESPAZO LIBRE EXTERIOR DE CALIDADE:**

Un espazo libre exterior de calidade, xa sexa público ou privado, será aquel determinado polo planeamento que estará deseñado, seguindo criterios de calidade ambiental e sustentabilidade e dotado de servizos e equipamento, acordos co uso que se desenvolva nas edificacións ás cales sirva.

**ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE PÚBLICO:**

É o espazo libre exterior de calidade de titularidade pública.

**ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE PRIVADO:**

É o espazo libre exterior de calidade de titularidade privada.

**PLANTAS DA EDIFICACIÓN:****- Planta de soto.**

Terá esta consideración, a totalidade ou parte da planta cuxo teito se atope en todos os seus puntos por baixo da cota de 0,5 metros sobre da rasante da beirarrúa (ou do terreo natural en contacto coa edificación, cando esta se vaia a situar a máis de 4 m. da aliñación establecida).

**- Planta de semisoto.**

Será aquela que teña parte da súa altura por baixo da rasante do terreo, en contacto coa edificación e que non exceda, en ningún punto, a diferenza entre a *Altura máxima sobre Rasante* (AMR) e a *Altura Máxima no punto máis desfavorable* (AMP) permitida para cada Ordenanza.

Se na Ordenanza aplicable non se determina ese parámetro, o máximo permitido será de 1 metro.

**- Planta Baixa.**

É a planta habitable inferior do edificio. O seu solo atoparase á mesma cota, por enriba ou, coma máximo, a 0,60 metros por baixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

**- Planta de piso.**

É a que se sitúa entre dous forxados consecutivos, por enriba do que serve de teito á planta baixa e por baixo do último forxado da edificación.

**- Planta baixo cuberta.**

É a parte da edificación existente entre o forxado que serve de teito á última planta de piso e a superficie de cuberta. Para o cómputo da edificabilidade terase en conta, soamente, a superficie na que se poida proxectar unha altura igual ou superior a 1,5 metros, sempre que na construción os faldrons se eleven con petos.

**PORTAL:**

É o local que se desenvolve entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras.

**EDIFICIO EXENTO:**

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

**USOS PERMITIDOS:**

Son aqueles que se consideran acaídos en cada unha das zonas de ordenanza, que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

**USOS PROHIBIDOS:**

Son os que non se consenten, por non seren acaídos, en cada unha das zona de ordenanza, que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

**EDIFICIO EXCLUSIVO:**

É o que cumpre coa condición de que en todos os seus locais se desenvolvan actividades comprendidas no mesmo uso.

**EDIFICABILIDADE:**

É a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Pódese establecer de xeito absoluto ou bruto (totalidade dos m<sup>2</sup> ou dos m<sup>3</sup> edificados ou edificables) ou de xeito relativo (m<sup>2</sup> ou m<sup>3</sup> por cada metro cadrado de superficie da zona ou área de que se trate).

Nas parcelas ou soares, a edificabilidade pode vir fixada explicitamente dalgunha das maneiras citadas ou implicitamente, debéndose obter a edificabilidade neste caso, a partires do cómputo de condicións de volume que afectan á dita parcela ou solar.

### **PREEXISTENCIAS:**

Baixo este común denominador agrúpanse todos aqueles elementos ou grupos de elementos do medio físico, tanto naturais como artificios do home, tanto orgánicos como inorgánicos, que son determinantes para a configuración formal, funcional e estrutural do territorio. Veñen ser, no seu conxunto, o que se deu en chamar paisaxe histórica, constituíndo o legado histórico-cultural máis vivo e concreto do que se dispón sobre do pasado e pedra angular do porvir.

### **PECHES OU CERCADOS DE PARCELA.**

Elementos construtivos que serven para delimitar e pechar as propiedades.

### **MODELOS PERMITIDOS EN USO RESIDENCIAL:**

#### **a) PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANEIRAS.**

Edificio destinado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído de xeito que un ou dous dos seus paramentos son lindeiros con outra edificación.

#### **b) PLURIFAMILIAR ILLADO.**

Edificio dedicado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído estruturalmente de xeito independente e sen elementos lindeiros con ningunha outra edificación.

#### **c) UNIFAMILIAR ILLADO.**

Edificio dedicado ao uso residencial para un só núcleo familiar, construído estrutural e funcionalmente de xeito independente e sen elementos lindeiros con ningún outro edificio.

#### **d) UNIFAMILIAR ADOSADO.**

Edificio dedicado ao uso residencial para un só núcleo familiar, construído xunto a outro(s) de semellantes características co(s) que pode ter elementos comúns ou lindeiros.

Á hora de solicitar a licenza de construción, o proxecto que ampare esa solicitude, debe facer expresa mención do modelo de uso residencial que vai ter o edificio que se quere construír.

### **EDIFICIOS FÓRA DE ORDENACIÓN.**

Son aqueles que non se axustan por enteiro ás condicións establecidas polo PXOM para a zona de ordenanza na que se localizan, sendo indistinto que se inzasen antes ou despois de ter acadado o Plan a súa aprobación definitiva.

### **ESPAZOS DE DOMINIO PÚBLICO LIBRE DE EDIFICACIÓN.**

Son aqueles que se coutan -salvo excepcións- ao feito edificatorio. Divídense en dous grandes tipos:



**a) SISTEMA VIARIO.**

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

**b) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.**

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

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

**ACCESIBILIDADE.**

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

**BARREIRAS.**

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

As barreiras son de catro tipos:

- As barreiras urbanísticas (BAUR), as existentes en rúas e espazos libres de uso público.
- Arquitectónicas na edificación (AAED), as existentes nos accesos e no interior dos edificios.
- No transporte (BT), as que existen nos medios de transporte e nas súas infraestruturas.

Na comunicación (BC), que consisten nos impedimentos para a expresión e recepción de mensaxes a través dos medios de comunicación.

### **4.3. NORMAS DA EDIFICACIÓN.**

#### **4.3.1. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS.**

##### **1º) ALCANCE E CONTIDO DA SECCIÓN.**

Estas condicións establecen os parámetros aos que se deben suxeitar as dimensións de calquera edificación, así coma a maneira de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas condicións xerais estarán supeditadas, sempre, ás particularidades que en cada caso concreto dispoñan as Ordenanzas e Normas específicas.

Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función da progresiva entrada en vigor do Código Técnico da Edificación (en diante CTE), así como as determinacións recollidas do Decreto 262/2007 polo que se aproban as Normas do Hábitat Galego.

##### **2º) MEDICIÓN DE ALTURAS.**

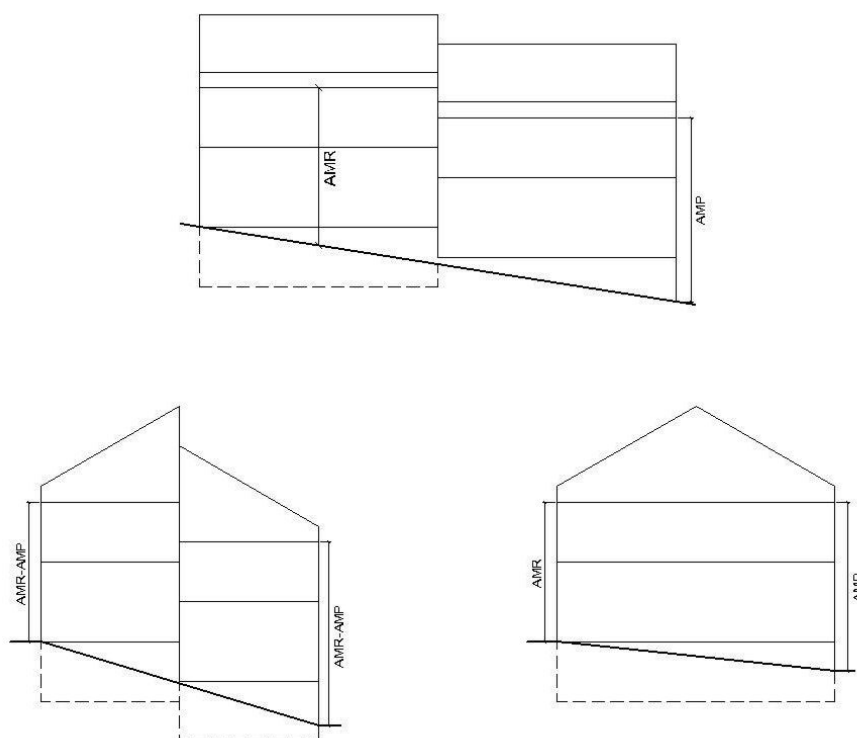
Agás indicación distinta en calquera das Ordenanzas ou Normas Específicas, as alturas máximas (AMR) en relación co número de plantas, fíxanse do seguinte xeito:

PB.....	4 metros.
PB + planta de piso.....	7 metros.

Aos efectos do uso residencial, a altura mínima das plantas será a determinada na lexislación vixente en cada momento. Agora mesmo, a que se determina no Anexo das NHG.

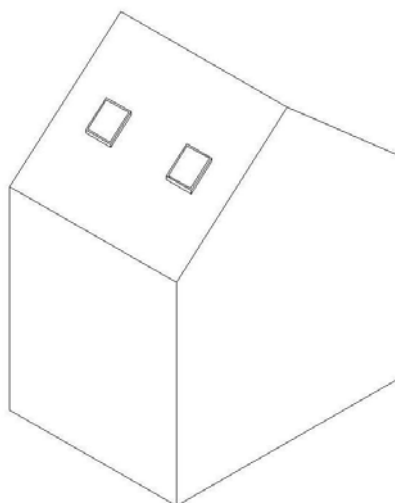
No caso de rehabilitación de edificios incluídos no Catálogo de elementos do Patrimonio Cultural, permitirase o mantemento das alturas existentes, aínda que excedan as máximas aquí establecidas.

Para os casos nos que se constrúa sobre terreos en pendente, a lonxitude das fachadas ou o fondo da edificación terase que dividir nas partes necesarias, graduando convenientemente a altura, de xeito que en ningún punto se exceda a Altura Máxima Permitida (AMP). Todo isto de acordo cos seguintes gráficos:



### 3º) CONSTRUCCIÓN POR ENRIBA DA ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE.

Se non se prohíbe expresamente nas Ordenanzas ou Normas específicas, permítase a utilización como peza vivideira do espazo baixo cuberta, sempre que non conforme vivenda independente e se axuste ao suposto de airear, aínda que non de forma exclusiva, e ventear o espazo resultante por medio de **ventanais practicables cenitais**, isto é, sobre a propia cuberta, de xeito semellante aos do gráfico seguinte:



Non se prexulga, en xeral, a altura e posición dos ocos practicables nos faldóns da cuberta, pero deberán seguir un ritmo paralelo e/ou concorde co dos ocos dos paramentos verticais existentes na fachada correspondente ao faldrón da cuberta. Con todo no caso de vivendas unifamiliares illadas

situadas en ámbitos sen ordenación detallada que contén con fiestras de pezas abufardadas, estas deberán nacer cunha altura máxima de antepeito de 1.10 metros e o seu mecanismo de apertura a unha altura máxima de 1.50 metros. A altura mínima na parte superior da fiestra será de 2 metros. No resto dos casos será de aplicación o disposto no anexo II das NHG.

Tamén se permite airear e ventear o espazo resultante baixo cuberta por medio de **ventás practicables verticais situadas nos pinchos**, isto é, sobre a propia fachada do espazo baixo cuberta con fronte a testeiros.

#### **4º) CUBERTAS.**

As edificacións deberán cubrirse forzosamente con tellado a dúas, tres ou catro augas, que se xuntarán, forzosamente no cumio ou na liña cumieira, prohibíndose expresamente a creba de pendentes nos faldróns ou as superficies planas en toda ou parte da cuberta. Exceptúanse as pequenas construcións, con vanos inferiores a 6 m. onde se permitirá a cuberta a unha soa auga, así como nas edificacións tradicionais que dispoñan de unha soa auga (como no caso dos muíños ou similares) nas que se permite tamén esa solución tradicional.

A altura máxima da cuberta, agás que se determine outra nas Ordenanzas e Normas específicas, fíxase en 3,5 m.

A cuberta deberá inscribirse dentro dunha pendente máxima de 30º.

Por enriba da cuberta permitirase soamente a construción de chemineas, lucernarios e elementos decorativos ou de remate e aquelas instalacións que segundo a aplicación do CTE deban situarse sobre a mesma, prohibíndose corpos saíntes tipo “galápagos” mansardas, bufardas, etc. etc..

#### **5º) SOTOS E SEMISOTOS.**

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar coma almacéns, aparcadoiros ou cuartos de instalacións ao servizo dos moradores das plantas superiores. A planta de soto non computará a efectos de edificabilidade se se dedica aos usos referenciados. Poderanse desenvolver neles usos comerciais, pero nese caso si computarán edificabilidade e a altura non será inferior a 2,70 metros.

Os semisotos poderán ser destinados aos usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda neles. A altura libre non será inferior, igualmente, a 2,30 metros nin superior a 4 metros. A planta de semisoto computará a efectos de edificabilidade, unicamente naquela superficie que se atope por enriba de 1 metro sobre da rasante, sendo de aplicación o disposto para os usos comerciais no parágrafo anterior (que regula os sotos).

#### **6º) ESPECIFICIDADE DOS SOTOS DEDICADOS A APARCADOIRO.**

Cando o estándar de prazas de aparcadoiro (ver apartado 27 deste mesmo artigo), non se poida desenvolver no espazo da planta ocupada pola edificación, poderase ampliar o soto. Se a ampliación se fai baixo do espazo libre privado, non se fixan máis límites que as lindes do propio predio.

#### **7º) PLANTA BAIXA.**

A altura libre desta planta en vivendas situadas en ámbitos sen ordenación detallada, non será superior a 4 metros nin inferior a 2,70 m nos casos de vivendas unifamiliares ou 3 m se se trata de edificios de vivenda colectiva. (agás nos edificios que figuren no Catálogo de Protección). No resto dos casos será de aplicación o disposto no anexo II das NHG.

Poderá destinarse aos usos que se establezan na normativa específica. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso, estea situado, como mínimo, por enriba dos 0,50 metros da rasante da rúa á que dea fronte.

Ao mesmo tempo e tal e como se recolle nas NHG no caso de deseñarse vivenda en planta baixa en ámbitos sen ordenación detallada, estas deberán contar cun espazo exterior privativo da mesma dun largo mínimo de 3 m. O deseño do límite deste espazo exterior privativo da vivenda, deberá garantir o nivel de privacidade dos usuarios da vivenda, así como a calidade dos espazos exteriores lindantes.

### **8º) SAÍNTES E VOOS.**

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, no seu caso, cos voos que se fixen no presente documento, en todo caso deberase cumprir o disposto nas NHG.

### **9º) CORPOS VOADOS ABERTOS E PECHADOS.**

- a) Os voos abertos (balcóns) permítense sen máis cortapisas que as tipolóxicas, nas dimensións de voo que se especifican no apartado 9º c). No caso específico dos patíns e solainas tradicionais existentes que non cumpren estas condicións, permitiranse coas súas características actuais.
- b) Os voos pechados terán que ser forzosamente tipo galería ou miradoiro; e, a tal fin, deberán ter unha superficie acristalada igual ou maior ao 70% da superficie da fachada así voada. Estes voos non se permitirán sobre espazos privados, agás que o autoricen as Ordenanzas ou Normas Específicas.
- c) Agás autorización expresa en Ordenanzas e Normas específicas ou os existentes tradicionais, tampouco se han permitir voos nas rúas con ancho inferior a 5 m. Nas que superen esta anchura permitiranse voos que non superen o 10 % do ancho da rúa ata un máximo de 1 m.
- d) Cando a edificación se sitúe a menos de 1 m. de distancia da aliñación oficial, a altura mínima dos corpos voados nesa fachada sobre da rasante da beirarrúa será de 3,5 m. en solo urbano e de 2,5 m. en solo de núcleos rurais (non se limitan os existentes tradicionais), prohibíndose que sobresaian do plano de proxección da dita beirarrúa 'invadindo' a calzada. Cando a edificación se sitúe a máis de 1 m. de distancia (ou nas fachadas situadas a máis desta distancia) da aliñación oficial, a altura mínima dos corpos voados sobre da rasante do terreo será de 2,2 m. Nas edificacións tradicionais existentes nos núcleos rurais, con elementos voados tradicionais que non cumpran estas condicións, permitirase o seu mantemento.
- e) Nos corpos voados pechados non se permitirá sobresaír outra vez sobre o voo con balcóns
- f) Amais dos voos sinalados, só se autorizarán saíntes se se trata de cornixas e aleiros, sempre que non excedan dos 0,60 metros.

### **10º) ENTRANTES.**

Permítense a formación dos seguintes tipos de entrantes:

#### **a) En Planta Baixa:**

- Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada. Neste caso non se permitirá voar con corpos pechados na fachada da edificación. Os soportais terán que ter unha anchura mínima de 3 metros.
- Pasadizos perpendiculares á fachada principal.

#### **b) En Plantas superiores:**

Permítense terrazas cubertas.

**11º) PATIOS INTERIORES.**

Os patios interiores ou de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ás mesmas, cumprindo a tal fin o disposto nas NHG.

Nos patios de parcela poderase edificar no nivel de planta baixa, cando se trate de couzadas totalmente pechadas; e sempre que nesa planta non vaia haber vivenda. A medida do fondo da prolongación da planta baixa construíble na parcela non poderá exceder dos 2/3 da medida do fondo da edificación. A cuberta da planta de patio deberá ser translúcida, polo menos, en 1/2 da súa superficie, sendo preceptiva a realización nela dos necesarios ocos de ventilación. O volume así edificado será contabilizado para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade, se é o caso.

Os paramentos dos patios aos que poidan abrir ocos os dormitorios e locais de traballo e oficinas deberán ser tratados coma fachadas exteriores, e realizaranse con materiais e superficies que potencien a luminosidade.

**12º) PATIOS MANCOMUNADOS.**

1. Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de clasificación e, polo tanto, de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos soares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partires dese momento coma calquera patio de parcela.
2. A mancomunidade de patios só se poderá cancelar coa autorización do Concello cando non existan xa os edificios cuxos patios requirían o dito acordo de mancomunidade para cumprir as dimensións mínimas.
3. Poderanse erguer muros de separación ao interior do patio mancomunado dunha altura máxima de 3 metros a partires da rasante do patio que está situado máis abaixo.

**13º) ACCESOS A PATIOS.**

Todos os patios deberán ter accesos.

**14º) PATIOS EN CUARTEIRÓNS CALLADOS.**

Naqueles cuarteiróns onde non se defina no plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten, cumpriran en canto á dimensión, as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limitan.

**15º) SERVIDUMES DE PASO.**

1. Os propietarios de soares ou parcelas nos que existan servidumes de paso ou outras calquera, deberán respectalas cando edifiquen, agás que establezan un acordo de supresión das mesmas con todos os propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do Concello.
2. Se a servidume é de paso cara instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispor dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, agás que nos planos do presentes PXOM se teña grafitado un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, virán obrigados a recuar a edificación 1/2 do ancho que falta para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume se atope no lindeiro de dúas parcelas ou soares de distinta propiedade, e a totalidade do ancho se a servidume se atopa situada dentro da propia parcela ou solar.
3. Se a servidume é de paso e a fachada medianeira lindeira non ten ocos de pezas vivadeiras ou cocinas, e ademais se atopa dentro da propiedade que se constrúe,

aínda que sexa no lindeiro da mesma, poderase edificar sobre da dita servidume, deixando unha altura libre mínima de 4 metros, e respectando os ocos de ventilación que puidesen existir na parcela lindeira por medio de pozos de ventilación.

#### **16º) CHEMINEAS DE VENTILACIÓN.**

Deberán aterse á normativa vixente na materia.

#### **17º) CONDICIÓNS DOS LOCAIS.**

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos de superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local, permitindo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, sempre que o fondo total, contado a partires do oco, non exceda de 10 metros.

Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función da progresiva entrada en vigor do Código Técnico da Edificación, así como as NHG.

Así mesmo, estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), nos edificios en que sexa de aplicación (en función do seu uso e tipoloxía) e co grao e nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

#### **18º) PORTAIS.**

No caso de modelos de uso residencial plurifamiliar, así como na ordenanza de equipamentos o plano da porta de acceso ao portal estará recuado un mínimo de 1.20 m sobre o plano de aliñación de fachada formando un oco para iluminación e acceso cun largo e altura mínimos libres de 2,40 m. A porta de acceso terá un largo libre mínimo de 0,90 m, e unha altura libre mínima 2,20 m. A embocadura de acceso ao portal deseñarase de maneira que achegue iluminación natural.

A planta do portal deberá admitir a inscrición dun cadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto coa zona de acceso. Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 3,00 m. Establécese un largo libre mínimo de 1,50 m. para o portal.

O cadrado mínimo definido para dimensionar o ámbito interior do portal non se pode invadir polo varrido da porta de acceso

É obrigatorio que exista un percorrido adaptado para persoas con mobilidade reducida desde a porta de acceso ata os ascensores ou oco de ascensor.

Existirá un espazo destinado a casilleiros postais para cada vivenda, que non invadirá o devandito ámbito mínimo establecido.

As áreas de acceso a ascensores e escaleiras terán un largo libre mínimo de 1,50 m. en toda a súa extensión, e ademais na súa planta deberá admitir a inscrición dun rectángulo de dimensións mínimas 2,40m x 1,50 m. Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 2,40 m.

No caso de que non fose obligatoria a instalación de ascensor, sempre se deberá respectar igualmente este ámbito, tendo en conta a obriga de deseñar un oco para a súa futura implantación.

Nos modelos de uso residencial unifamiliar non se esixen estes mínimos.

Así mesmo, no seu deseño estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), nos edificios en que sexa de aplicación (en función do seu uso e tipoloxía) e co grao e nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

#### **19º) ESCALEIRAS E RAMPAS.**

As escaleiras poderán ser exteriores ou interiores.

No caso de modelos de uso residencial plurifamiliar, así coma na ordenanza de equipamentos, agás as excepcións que se detallan en cada uso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho de chanzos inferior a 1 metro, sendo obrigada, nese caso, a súa instalación no interior do corpo edificado.

Todo núcleo de escaleira contará con iluminación natural e/ou artificial suficiente para o seu uso, segundo a normativa vixente tanto do CTE como das NHG.

Agás as excepcións que se detallan en cada uso distinto de vivenda, as escaleiras cumprirán co especificado nas NHG xa citadas, e coas disposicións recollidas nos distintos Documentos Básicos do CTE que lle sexan de aplicación.

Así mesmo, no seu deseño estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), nos edificios en que sexa de aplicación (en función do seu uso e tipoloxía) e co grao e nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

## 20º) CERRAMENTOS.

1. Todos os soares deberán estar pechados de acordo coas condicións que para cerramentos se sinalan nas ordenanzas respectivas. De non existir regulación específica esixirase un peche permanente de, como mínimo, 1,8 metros de altura, executado con materiais e espesores acaídos coma para asegurar a súa solidez e conservación en bo estado.
2. Deberá situarse na aliñación oficial. Cando se abran novas vías, os propietarios dos soares que dean fronte ás mesmas terán a obriga de efectualo no prazo que sinale o concello, contado a partires da finalización da pavimentación da rúa e encintado de beirarrúas.
3. Cando se produza o derrubo de calquera edificación, sen que se prevexa unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do solar situándoo na aliñación oficial. Efectuarase no prazo que fixe o Concello, contado a partires da data de concesión da licenza de derrubo.
4. Os valados de peche das parcelas non urbanas ou os das urbanas que acollan edificación exenta, non poderán exceder a altura de 1,5 metros con materiais opacos. Autorízanse maiores alturas a base de peches vexetais (seves) ou con enreixados ou verxas metálicas, ata un máximo de 2,5 m. Entenderase que a transparencia do enreixado ou da malla ten que ser (75 %).

## 21º) PROTECCIÓNES.

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de balaustradas ou proteccións acaídas, conforme ao disposto nos preceptos legais que regulan este tipo de elementos, e sobre todo o cumprimento das disposicións recollidas no CTE.

## 22º) ILLAMENTOS E AFORRO ENERXÉTICO.

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurárase o illamento térmico, acústico contra o lume e contra a humidade, de acordo coa normativa vixente no intre da súa construción de xeito que se asegure o cumprimento das disposicións recollidas no CTE a respecto do aforro de enerxía, e a tal efecto os edificios disporán dunha envolvente de características tales que limite axeitadamente a *demanda enerxética* necesaria para acadar o *benestar térmico* en función do clima local, do uso do edificio e do réxime de verán e de inverno, así como polas súas características de illamento e inercia, permeabilidade ao aire e exposición á radiación solar, reducindo o risco de aparición de humidades de condensación superficiais e intersticiais que



poidan prexudicar as súas características e tratando axeitadamente as *pontes térmicas* para limitar as perdas ou ganancias de calor e para evitar problemas higrotérmicos. Do mesmo xeito será preciso, nas vivendas illadas situadas en ámbitos sen ordenación detallada, o cumprimento das melloras sobre os valores mínimos do CTE no que respecta a illamento e produción de auga quente sanitaria por medio de paneis solares ou outras enerxías alternativas, segundo se recolle nas NHG.

### **23º) ENERXÍA ELÉCTRICA.**

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que deberá cumprir a regulamentación vixente na materia. No caso de existiren centros de transformación neles, non se poderán establecer por baixo do 1º soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, de humidade, de vibración e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar.

### **24º) INSTALACIÓNS DE CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO, VENTILACIÓN, AUGA QUENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE COMUNICACIÓNS, ETC.**

Deberán cumprir coa lexislación vixente e en ningún caso supoñer perigo ou molestias para os veciños.

Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función da progresiva entrada en vigor do Código Técnico da Edificación (en diante CTE), así como o especificado nas NHG.

### **25º) SINALIZACIÓN DE FINCAS.**

Toda edificación deberá estar convenientemente sinalizada co número que lle corresponde da vía na que estea situada, perfectamente visible desde a rúa.

### **26º) APARCAMENTOS OBRIGATORIOS.**

1. Agás que a regulamentación específica desbote a obriga, será preceptivo o establecemento na edificación de, coma mínimo, o número de prazas de aparcadoiro consignado nas Ordenanzas de uso.
2. Entenderase por praza de aparcadoiro bruta unha superficie de 20 metros cadrados, incluíndo viarios de acceso e servizos.
3. Entenderase por praza de aparcadoiro neta un espazo mínimo de 2,40 x 4,70 metros, con acceso libre suficiente. Admitirase que as prazas de aparcadoiro ocupen espazos descubertos dentro da parcela.
4. Así mesmo, no seu deseño, accesos e situación dentro ou fóra dos edificios estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), nos casos en que sexa de aplicación (en función do uso e tipoloxía dos edificios) e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.
5. Serán de aplicación tamén as disposicións recollidas nas NHG, para garaxes colectivos, vinculados a edificios cuxo uso dominante sexa o de vivenda.

### **27º) SERVIDUMES URBANAS E ACCESOS DE EMERXENCIA.**

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo, soportes, sinais e calquera outro elemento de servizo da vila en fincas, e os propietarios virán obrigados a consentilo.

Así mesmo, para casos de emerxencia, segundo a CTE-DB-SI, o contorno dos edificios cunha altura de evacuación descendente superior a 9 m deben dispoñer dun espazo de manobra que

poida cumprir as seguintes condicións ao longo das fachadas nas que se sitúen os accesos principais:

- a) Anchura mínima libre: 5 m.
- b) Altura libre: a do edificio.
- c) Separación máxima do vehículo ao edificio (desde o plano da fachada ata o eixe do vial):
  - edificios de ata 15 m de altura de evacuación: 23 m.
  - edificios de máis de 15 m e ata 20 m de altura de evacuación: 18 m.
  - edificios de máis de 20 m de altura de evacuación: 10 m.
- d) Distancia máxima ata calquera acceso principal ao edificio: 30 m.
- e) Pendente máxima: 10%.
- f) Resistencia a punzamento do solo: 10 t sobre 20 cm Ø.

## **28º) ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS E URBANÍSTICAS.**

De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 8/1997, de 20 de Agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), as novas urbanizacións deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso públicos terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na dita lei. Para isto será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM (no nivel que lles corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenan ou desenvolven) e en todos os proxectos de edificación e urbanización.

Así mesmo, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberán adaptarse de xeito gradual ás esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei e ás características que se establecen na Normativa do viario.

Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza o acaemento ás normas dispostas na Lei 8/1997, citada e os seus Regulamentos de desenvolvemento.

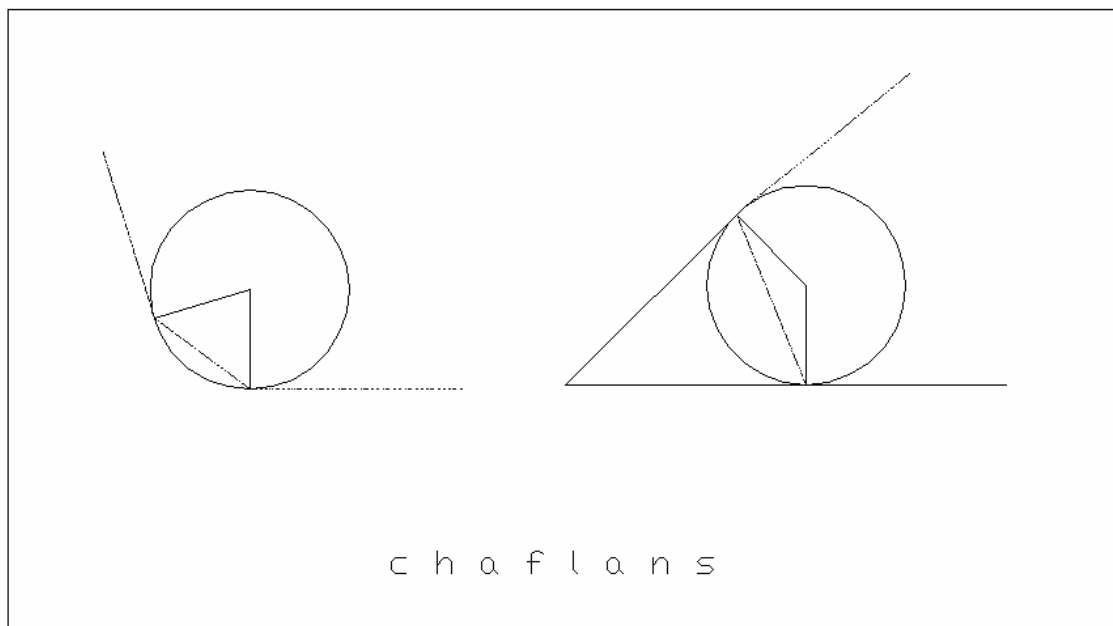
O Concello esixirá e verificará o cumprimento do disposto na devandita Lei no momento de outorgaren licenzas, autorizacións e cualificacións de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, esixindo a todo proxecto de urbanización e construción dispoñan as súas memorias de xeito que se cumpran os requisitos da citada Lei.

## **29º) CONDICIÓNS DAS INSTALACIÓNS.**

Toda caste de instalacións que se realicen para servizo do edificio, faranse de xeito que se garantan, tanto para a veciñanza coma para os viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, ruídos, etc.

## **30º) CHAFRÁNS.**

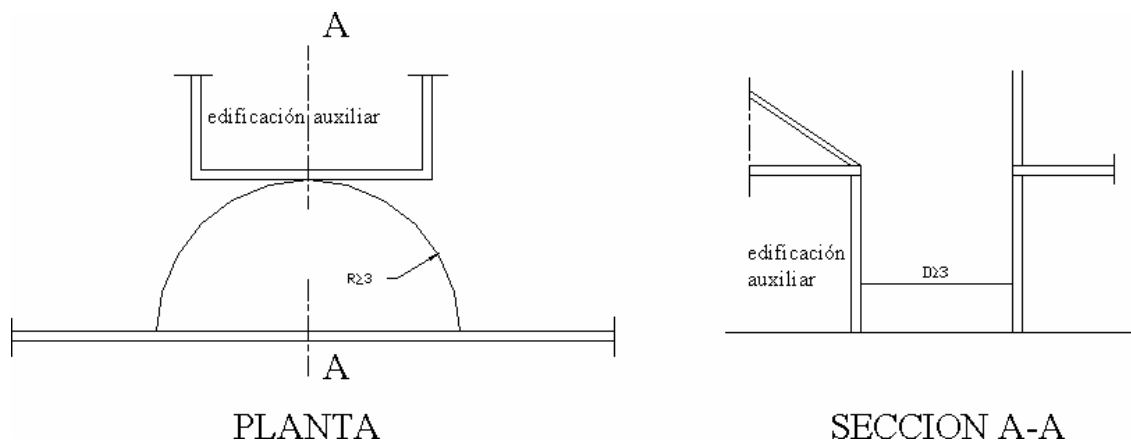
Nos soares ou parcelas en esquina, a liña de edificación exterior deixará libre o espazo suplementario definido en cada esquina polas aliñacións do viario e a corda que as une nos puntos de tanxencia dunha circunferencia de 3,5 m. de radio. Todo isto conforme ao expresado no seguinte gráfico:



Os voos permitidos na edificación terán que observar as medidas mínimas autorizadas a todo o ancho das fachadas, incluída a achafranada.

### 31º) EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS.

- As edificacións de carácter agropecuario tales coma hórreos, cortes, cortellos, alpendres, adegas, garaxes, etc. poderán realizarse exentas no interior da parcela ou acaroadas á edificación principal e/ou a lindeiros de parcela, sempre e cando se autoricen na correspondente Ordenanza ou Norma.
- As Ordenanzas e Normas de cada zona, se é o caso, establecerán a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode acubillar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima a respectar e a altura máxima de cuberta en calquera dos seus puntos.
- Toda edificación complementaria da nova construción deberá situarse a unha distancia mínima verbo dos ocos das pezas vivideiras aos que dea fronte. Esa distancia medirase en planta desde o eixe do oco cunha circunferencia de radio igual a 3 metros. Todo elo, tal e coma vén reflectido no seguinte gráfico:



Nos casos de paleiras ou almacéns con materiais inflamables esa distancia será de 5 m.

- d) Sobre das cubertas das edificacións complementarias que se acaroen á edificación principal aconséllase -sempre que sexa factible- que continúen a mesma pendente de inclinación desta última, tipoloxía totalmente estendida por toda a zona para este tipo de construcións.

### **32º) CONDICIÓN PARA OS EDIFICIOS FÓRA DE ORDENACIÓN.**

Por regra xeral, nestes edificios non se poderán realizar obras que supoñan consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación. Si se poderán, no entanto, levar a cabo neles as pequenas reparacións que esixa a hixiene, o ornato e a conservación do inmovible e obras parciais e circunstanciais de consolidación (tal e como se determina no artigo 103 da LOUG).

Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento (por situarse fóra de aliñación, sobre viario ou espazos libres ou en zonas nas que se prohíbe a edificación), só se poderán autorizar obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderanse autorizar as obras de mellora, ampliación ou reforma que se determinen no Plan, segundo as condicións particulares seguintes, clasificados en 3 graos:

- 1º Grao- Nos edificios situados fóra de ordenación por afectar ou invadir parcialmente espazos públicos (vianos ou espazos libres) por incumprimento de aliñacións, e en todos aqueles construídos sen licenza ou con incumprimento da licenza por aumento de volume (mentres non se legalice a edificación realmente executada) non se poderán realizar obras que supoñan consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación. Si se poderán, non obstante, levar a cabo neles as pequenas reparacións que esixa a hixiene, o ornato e a conservación do inmovible. Nos usos e actividades distintas de vivenda que con anterioridade á aprobación do presente PXOM se desenvolvesen nas edificacións que se atopen neste 1º grao, só se permitirá o mantemento deses usos polo titular actual da actividade e non se poderá traspasar a outro titular distinto, nin cambiar o uso a que se destinen no intre de se aprobar o presente PXOM, aínda que o Concello poderá decidir extinguir esta actividade por incompatibilidade de uso co PXOM, por producir molestias ou calquera outro tipo de trastorno no resto de usos que se desenvolvan licitamente no seu contorno.
- 2º Grao- Nos edificios que incumpran as condicións de volume do PXOM, pero que non afecten a espazos públicos e en todos aqueles edificios sen licenza ou con incumprimento da mesma (que non estean nalgunha das situacións indicadas no parágrafo anterior), e cando non teñan iniciados expedientes de expropiación ou derrubo por razón dese incumprimento (nos casos en que si o teñan, aplicarase o réxime establecido no 1º grao anterior), poderanse realizar obras parciais e circunstanciais de consolidación (tal e como se determina no artigo 103 da LOUG) nos volumes situados fóra de ordenación, permitíndose as reformas estruturais e todas aquelas obras de menor rango nos volumes do edificio que se sitúen dentro da ordenación establecida no P.X.O.M. Nos usos e actividades distintas de vivenda que con anterioridade á aprobación do presente PXOM se desenvolvesen nas edificacións que se atopen neste 2º grao, só se permitirá o mantemento deste uso (aínda que o concello poderá decidir extinguir esta actividade por incompatibilidade de uso co PXOM, por producir molestias ou calquera outro tipo de trastorno no resto de uso que se desenvolvan licitamente no seu contorno), sen poder cambiar a outro uso mentres non se adapte a edificación á legalidade vixente e ás condicións do PXOM. Os novos usos (ou o cambio dos existentes) que se pretendan implantar, deberán cumprir totalmente as condicións de uso e as condicións do edificio que establece o PXOM (así

como toda a lexislación sectorial que sexa de aplicación por razón da actividade) nesa parte da edificación, senón non se poderá cambiar o uso inicial.

- 3º Grao- Nos edificios nos que o incumprimento do PXOM non afecte ao volume construído e en todos aqueles que aínda incumprindo algunha condición de volume ou de posición da edificación respecto á normativa do PXOM, pero que se atean a licenzas concedidas con anterioridade ao presente PXOM (sen afectar a espazos públicos) poderanse permitir (ademais das especificadas no parágrafo anterior) obras de ampliación permitidas polo PXOM, pero que non superen nun 25 % o volume realmente edificado que si cumpra as condicións volumétricas do PXOM. Para poder ampliar volumes permitidos superiores a este 25 % deberase axeitar todo o edificio a todas as condicións estipuladas no presente PXOM. Só se permitirán cambios de uso (nas condicións que sinala o PXOM e o resto de lexislación aplicable) nas zonas do edificio que se atopen integramente adaptadas ás condicións do PXOM, ou que se adapten a elas no proxecto de reforma, por cambio de actividade (ou nova actividade).

#### 4.3.2. CONDICIÓNS XERAIS DE USO.

##### a) Obxecto.

A clasificación de actividades e usos do solo é a base para establecer as condicións e nivel de esixencias que regularán as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións, segundo a actividade que neles se produza.

##### b) Definición.

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións, segundo a actividade que se produza sobre deles.

##### c) Disposicións de aplicación xeral.

- 1º) Cando nun terreo ou edificación veñan coincidir varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un dos mesmos debera cumprir as condicións que lle correspondan pola aplicación destas Normas.
- 2º) As Normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación tanto para as obras de nova planta coma para as de ampliación, reforma e rehabilitación.
- 3º) A obrigatoriedade do cumprimento da presente Normativa enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración que sexan competentes e lles fosen de aplicación.
- 4º) Os usos divídense en permitidos e prohibidos, en base ao seu acaemento a cada tipo de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos propios usos entre si.
- 5º) Consideraranse prohibidos todos os usos non comprendidos na cualificación de permitidos.
- 6º) Estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), nos casos en que sexa de aplicación (en función do uso e tipoloxía dos edificios) e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece, atendendo sobre todo aos seguintes casos particularizados na lei:
  - Edificios de titularidade pública ou privada destinados a uso público (aqueles destinados a un uso que implique a concorrencia de público).
  - Edificios de titularidade pública ou privada destinados a uso residencial.
  - Vivendas reservadas para persoas con limitacións e edificios nos que se emprazan.

- Estacións de transporte público.

7º) Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables en función da entrada en vigor do Código Técnico da Edificación, así como as recollidas nas NHG.

#### d) Clasificación dos usos do solo e da edificación.

En razón da súa función no presente PXOM distínguense os seguintes usos:

1. De vivenda.
2. Industrial.
3. Comercial.
4. Administrativo e de oficinas.
5. Hoteleiro.
6. Garaxe-aparcadoiro.
7. Sanitario-asistencial.
8. Educativo.
9. Sociocultural e recreativo.
10. Deportivo.
11. Relixioso.
12. Espectáculos.
13. Agropecuario, forestal e extractivo.

##### 4.3.2.1. Uso de vivenda.

###### 1. Definición.

Defínese coma vivenda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

###### 2. Clasificación.

Distínguense dúas categorías:

**Categoría 1ª:** **Vivenda unifamiliar.** É a situada en parcela independente, en edificio illado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.

**Categoría 2ª:** **Vivenda plurifamiliar ou colectiva.** É a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común desde a vía pública.

Terán esta consideración as vivendas e/ou apartamentos que se constrúan en calquera edificio independentemente do carácter illado ou adosado dos mesmos, sempre que estea prevista neles a división horizontal da propiedade.

###### 3. Condicións.

Todo edificio dedicado a vivenda terá que reunir, como mínimo, as condicións fixadas nas NHG, o CTE, o disposto sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na edificación que determina a Lei 8/1997, da Xunta de Galicia, á que xa se fixo igualmente mención e todas aquelas que en cada momento fixen as disposicións de carácter xeral ou sectorial que se aproben.

##### 4.3.2.2. Uso industrial.

###### 1. Definición.

a) Aos efectos destas ordenanzas, defínese coma uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e

transformación de primeiras materias, así coma a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo o envasado, transporte e distribución.

- b) Inclúense tamén neste uso os almacéns, tanto anexos coma independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo coma tales os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados, con exclusivo abastecemento a comerciantes ao por maior, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servizo de venda directa ao público.
- c) Tamén se inclúen os obradoiros de reparación mecánica e chapa do automóbil (non así os do seu mantemento, entretemento e limpeza).

## 2. Clasificación.

Aos efectos da regulación do uso industrial, clasificaranse as industrias e actividades asimiladas atendendo:

- a) As molestias, efectos nocivos sobre a saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar no medio ambiente.
- b) Polo contorno no que estean situados.

No primeiro caso clasifícanse en catro categorías. No segundo establécense seis situacións:

### A) CATEGORÍAS:

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

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

**3ª Categoría:** Actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.

**4ª Categoría:** Actividade non admitida á beira da vivenda, e si en zonas de uso exclusivo industrial.

Estas categorías establecéronse conforme aos seguintes criterios:

- A **primeira categoría** constituirana aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por formaren obradoiros ou laboratorios de carácter individual ou familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos á man ou por motores de pequena potencia, que non transmitan molestias ao exterior e que non produzan ruídos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndense tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.
- Non se admite a súa instalación en situación "A", sempre que se trate de edificios de vivenda colectiva en edificios de máis de dúas plantas.
- A **segunda categoría** constitúena as actividades compatibles coa vivenda e que comprenden os obradoiros ou pequenas industrias que polas súas características non molesten por desprendemento de gases, po, obras, ou dean lugar a ruídos e vibracións que poidan ser causa de molestias para a veciñanza (comprende tamén os almacéns ata 200 m<sup>2</sup>).
- As actividades correspondentes á **terceira categoría** comprenden aquelas que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial. Estarán comprendidas as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segundo a súa situación verbo da vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros noxentos, ruídos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprenden tamén os almacéns coas mesmas limitacións cás

fixadas para a industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapa e pintura de vehículos e tamén os de reparación de vehículos de máis de 150 m<sup>2</sup>.

- As actividades de **coarta categoría** son as incómodas, non admitidas á beira dos edificios de vivenda pero si á beira doutros usos e industrias ou en lugares apartados onde se autorice ou non se prohíba o uso industrial. Comprende a industria lixeira, e a mediana que normalmente requiren localización en zonas afastadas -especializadas ou non- pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse próximas a zonas residenciais.

Para a cualificación das actividades en *molestas, insalubres, nocivas ou perigosas*, estarase ao disposto no Decreto 2414/1961 de 30 de novembro, con respecto, en todo caso, ás presentes Normas. Estarase así mesmo ao que se sinala na Lei 38/1972 de 22 de decembro, de "Protección del Medio Ambiente Atmosférico" e ao Decreto 833/1975 de Desenvolvemento da lei 38/1972 sobre protección do Medio Ambiente Atmosférico e demais lexislación europea, estatal e autonómica aplicable, e, en especial, o disposto na Lei 1/1995 da Xunta de Galicia, de 2 de xaneiro, sobre protección ambiental de Galicia e o Decreto nº 442 de 13/9/1990, tamén da Xunta de Galicia sobre avaliación do impacto ambiental.

- As instalacións auxiliares das industrias aquí consideradas, tales coma depósitos de combustibles, depuradoras, etc., ao servizo da propia actividade industrial, virán reguladas pola súa regulamentación específica, tanto estatal como autonómica.

## **B) Situacións.**

### **Situación "A".**

- a) En planta de piso de edificio de vivendas.
- b) En planta baixa con acceso a través de espazos comúns.

### **Situación "B".**

- a) En planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente desde a vía pública.
- b) Anexo á vivenda unifamiliar.

### **Situación "C".**

En naves ou edificios independentes en patios de cuarteirón ou en parcelas interiores.

### **Situación "D".**

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

### **Situación "E".**

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

### **Situación "F".**

En edificios situados en áreas afastadas dos núcleos residenciais (máis de 300 metros de calquera núcleo de poboación).



CATEGORÍAS	SITUACIONES RELATIVAS						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	75	100					Sup. Máx. (m <sup>2</sup> )
	5	10					Pot. Máx (Kw)
	0,067	0,10					Dens. de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )
	25	25					Ruído (decibelios)
2ª		100	200				S.M.
		25	60				P.M.
		0,25	0,3				D.P.M.
		125	40				R.
3ª		120	200	500			S.M.
		30	60	120			P.M.
		0,25	0,30	0,24			D.P.M.
		25	40	50			R.
4ª					1.200	5.000	S.M.
					900	S/F	P.M.
					0,75	S/F	D.P.M.
					60	75	R.

### 3. Condicións.

- Os usos industriais agás os correspondentes ás situacións 1ª A, 1ª B e 2ª B deberán posuír acceso independente de calquera outro residencial, agás no caso da vivenda do vixiante.
- O edificio deberá dispoñer dunha zona da carga e descarga de mercadorías no interior da súa parcela e con acceso suficiente desde a vía pública, que permita a entrada e saída dos vehículos sen manobrar.
- Aparcadoiro. Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para este uso disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.
- Os límites máximos para cada categoría e en cada unha das posibles situacións, consígnanse no cadro anterior que reflicte os límites de superficie, potencia, densidade de potencia e nivel de ruídos.
- Para a posta en marcha de calquera uso industrial precisarase dunha certificación do técnico responsable da obra e/ou instalación acreditativa de que a mesma se realizou completamente axustada ao proxecto autorizado.
- As industrias que estivesen legalmente instaladas no intre de entrar en vigor o PXOM e que se contradigan co nel establecido, poderán aumentar a superficie dedicada, destinada á industria no mesmo solar que ocupan, ata un 50 % da que tiñan anteriormente, sempre que cumpran as condicións aquí fixadas, aínda que xa se tivesen excedidos os límites de superficie establecidos.
- A medición de decibelios efectuarase na parte exterior da medianeira da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias daquela. As limitacións ou normas que aquí se fixan para a industria, non rexen para as instalacións de acondicionamento doméstico, as cales poderán dispoñer dos elementos e potencia que precisen, debendo quedar instaladas coas convenientes precaucións técnicas co gallo de evitar molestias ao vecindario. Entenderanse comprendidas neste grupo: as instalacións de ascensores, montacargas,

calefacci3ns e os seus accesorios de xeradores, instalaci3ns de acondicionamento e aire e outros semellantes.

- Os locais industriais ter3n por cada posto de traballo unha superficie m3nima de 5 m<sup>2</sup> e/ou un volume m3nimo de 30 m<sup>3</sup>.
- A iluminaci3n e ventilaci3n dos locais industriais poder3 ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos ter3n unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local; se fose artificial, ser3 obrigada e preceptiva a presentaci3n do correspondente proxecto t3cnico das instalaci3ns de iluminaci3n e acondicionamento de aire, que deber3n ser aprobados polo Concello. Se as instalaci3ns non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poder3 acordar o peche total ou parcial do local.
- Dotaranse de aseos independentes para homes e mulleres en cantidade non inferior a 1 retrete, 1 urinario, 1 lavabo e 1 ducha por cada 20 traballadores ou fracci3n.
- Os materiais empregados na construcci3n dos locais ter3n que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente ao lume. As caracter3sticas dos ditos materiais ser3n todas as que eviten a emisi3n ao exterior do edificio de r3idos a intensidades superiores 3s establecidas nas Ordenanzas.
- A montaxe de motores, m3quinas e instalaci3ns en xeral, ter3 que facerse baixo a direcci3n facultativa de t3cnico competente, a tenor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condici3ns de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos, ac3stica e tecnicamente precisos para evitar molestias.
- As augas residuais ser3n sometidas a depuraci3n previa ao vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
- A evacuaci3n de gases, fumes, vapores, po, etc. realizarase nas condici3ns esixidas pola normativa vixente.
- Os locais estar3n dotados de sa3idas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, as3 como dos aparatos e instalaci3ns para prevenci3n e extinci3n de incendios.
- As instalaci3ns industriais cumprir3n co disposto na lexislaci3n medioambiental, tanto coas directrices europeas coma coa lexislaci3n do estado e auton3mica vixentes, especialmente co RAMINP e corpos normativos que o desenvolven e o adaptan 3 nosa realidade.

#### 4.3.2.3. Uso comercial.

##### 1. Definici3n.

Corresponden a este uso os establecementos dedicados 3 compravenda ao por menor e/ou permuta de mercador3as ou produtos de calquera tipo.

##### 2. Clasificaci3n.

Aos efectos destas Ordenanzas establ3cense d3as categor3as:

**Categor3a 1<sup>a</sup>:** Locais comerciais situados en semisoto e planta baixa, compatibles co uso de vivenda e outros usos.

**Categor3a 2<sup>a</sup>:** Edificios dedicados exclusivamente a actividades comerciais ou con m3is do 60 % da s3a superficie a este uso e o resto a outros usos.

##### 3. Condici3ns.

Ademais de cumprir as disposici3ns legais que corresponden 3s condici3ns de uso, volume e Ordenanzas da zona, observaranse as seguintes condici3ns:

1. No caso de que o mesmo edificio acolla usos residenciais, deber3 dispo3er de escaleiras independentes de acceso 3(s) vivenda(s).

2. Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de traballo e un volume mínimo de 30 m<sup>3</sup>.
3. Os locais comerciais disporán de: 1 retrete e 1 lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie ou fracción. A partir dos 200 m<sup>2</sup> instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos. Poden quedar dispensados destes requisitos os locais menores de 50 m<sup>2</sup> sempre que a vivenda anexa permita o uso dos ditos servizos.
4. Esixiranse as instalacións precisas en evitación de molestias tales coma: cheiros, fumes, vibracións, etc., así como para prevención e extinción de incendios, segundo o DB-SI do CTE.
5. A zona destinada ao público terá unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> e non poderá servir de paso nin ter comunicación con ningunha vivenda.
6. Os comercios que se establezan nun nivel inferior ao da planta baixa non poderán ser independentes do local inmediatamente superior, estando unidos a este por escaleira que non pode ter menos de 1 metro de ancho.
7. A altura libre mínima dos locais comerciais será:
  - Planta de semisoto: 2,70 m. libres.
  - Planta baixa: 3 metros libres.

8. As escaleiras de servizo público nos locais comerciais terán un ancho mínimo de 1 metro, a excepción dos de 2ª categoría, que terán que dispor dun ancho de 1,30m.

No que respecta ao seu trazado e características construtivas, axustaranse ao disposto nos artigos 4 e 5 da sección SI 3 do DB-SI Seguridade en caso de Incendio e das disposicións que lle sexan de aplicación recollidas no DB-SU Seguridade de Utilización.

9. A luz dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. Se só ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/7 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos e corredores.

Esixirase a presentación de proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, ficando sometidas a revisión denantes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen axeitadamente, en tanto non se adopten as medidas oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para a extinción do lume, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, estime necesario o Concello.

10. As estruturas da edificación serán resistentes ao lume e os materiais deberán ser incombustibles
11. Esixiranse as necesarias instalacións para garantir ao vecindario e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, ruídos, vibracións, etc.
12. Disporase de tres prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos ou fracción dedicados ou uso comercial, a partir de:
  - c) Dos 300 m<sup>2</sup> en 2ª categoría.
  - c) Dos 500 m<sup>2</sup> en 1ª categoría.
13. A dimensión dos locais comerciais que se poderá autorizar non poderá exceder os 1.200 m<sup>2</sup> e terá que cumprir co que para as actividades comerciais dispón a lexislación autonómica en vigor.
14. No deseño dos locais estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), en

función do seu uso e tipoloxía e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

#### 4.3.2.4. Uso administrativo e de oficinas.

##### 1. Definición.

Corresponde aos establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, financeiros e de servizos en xeral, incluídos os despachos dos profesionais.

##### 2. Clasificación.

Considéranse as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Oficinas e despachos profesionais anexas á vivenda do titular.

**Categoría 2ª:** Oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou áticos de edificios con máis do 60 % da superficie total do edificio dedicado a este uso.

##### 3. Condicións.

Ademais das condicións de uso, volume e Ordenanzas da zona, cumpriran as seguintes condicións:

- 1º) Disporán de servizos hixiénicos coas proporcións mínimas seguintes: ata 100 m<sup>2</sup> de superficie, 1 retrete e 1 lavabo; a partires de 100 m<sup>2</sup> instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos.
- 2º) Os locais administrativos terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de traballo e un volume mínimo de 25 m<sup>3</sup>.
- 3º) A iluminación e ventilación dos locais administrativos poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocós terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fose artificial será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobadas polo Concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.
- 4º) Amais das condicións anteriores rexerán aquí as fixadas para o uso comercial que sexan de aplicación, agás a dotación de aparcadoiros que aquí serán de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> dedicados a este uso en 1ª categoría e 1 por cada 50 m<sup>2</sup> en edificio exclusivo.

#### 4.3.2.5. Uso Hoteleiro.

##### 1. Definición.

Corresponde a aqueles edificios de servizo ao público que se destinen ao aloxamento temporal das persoas. Entenderanse como incluídos neste uso as residencias e actividades complementarias das mesmas.

##### 2. Clasificación.

Considéranse as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecementos hoteleiros de calquera categoría de ata 20 camas e menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

**Categoría 2ª:** Establecementos hoteleiros de calquera categoría de máis de 20 camas e de máis de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

**Categoría 3ª:** Establecementos dedicados a Turismo Rural en calquera das súas variantes. Para a materialización desta categoría será obrigado que, con carácter previo, se teña levado a cabo no(s) edificio(s) que acubillen este uso, a rehabilitación ou restauración pertinentes. Non se permitirá esta categoría en edificios de nova construción.

### 3. Condicións.

- a) Ademais das condicións de uso, volume e Ordenanzas da Zona, cumprirán a totalidade da normativa vixente na materia, así coma coas condicións hixiénico-sanitarias de aplicación para o uso de vivenda.
- b) Deberán dispoñer, como mínimo de 1 praza de aparcadoiro por cada 2 habitacións.

#### 4.3.2.6. Condicións de garaxe-aparcadoiro e servizos do automóbil.

##### 1. Definición.

Chamamos garaxe-aparcadoiro a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase, tanto para a súa custodia, coma para o seu mantemento, entretemento ou limpeza.

##### 2. Clasificación.

Aos efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Garaxe-aparcadoiro en planta baixa, semisotos, sotos e segundos sotos.

**Categoría 2ª:** Garaxe-aparcadoiro en parcela interior, patios de cuarteirón e espazos libres privados.

**Categoría 3ª:** Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.

**Categoría 4ª:** Estacións de Servizo.

**Categoría 5ª:** Locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles e/ou maquinaria agrícola.

##### 3. Condicións.

1. A instalación e uso de garaxes-aparcadoiros e locais para o servizo de automóviles, deberá axustarse ás prescricións das presentes normas e das Ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.
2. O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares ou por razóns de seguridade así o aconsellen, agás que se adoiten as medidas correctoras oportunas, mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denegar a instalación de garaxe-aparcadoiro, se fose obrigatoria, non revelará aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma axeitadas, se así se lle demanda polo Concello.
3. Queda prohibido realizar aparcadoiros-garaxes individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vados continuos. Nun mesmo edificio non se poderán instalar accesos contiguos, agás que entre dous consecutivos se preveza, polo menos, unha praza de aparcadoiro lonxitudinal na rúa.
4. No seu deseño estarase ao disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan),

naqueles en que sexa de aplicación en función do seu uso e co nivel de accesibilidade que a citada lexislación establece.

#### 4. Accesos:

- a. Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil, disporán dun espazo de acceso de entre 3 e 5 metros de ancho e 4,70 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, ou pendente inferior ao 5 %, espazo no que fica prohibida calquera outra actividade distinta ao do uso que agora se regula.
- b. Os garaxes-aparcadoiros das categorías 1ª, 2ª e 3ª deberán cumprir, ademais, as seguintes condicións:
  - O ancho libre mínimo da área de acceso para unha capacidade menor ou igual a 100 vehículos e con acceso único desde vías de largo maior ou igual a 15,00 m será de 3,00 m., e se o acceso é dende vías de ancho menor a 15,00 m será de 4,00 m. En cambio, para unha capacidade superior a 100 vehículos o ancho mínimo será de 5,00 m ou dous accesos independentes de 3,00 m.
  - O fondo libre mínimo da área de acceso, sen incluír superficies de dominio público, será de 4,70 m.
  - A altura libre mínima da área de acceso será 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10 m.
  - A porta terá como ancho mínimo o 90 % da vía interior á que sirva, e unha altura libre mínima de 2,10 m. medidos a porta aberta, e atoparase sempre no plano de aliñación de fachada do inmoble ou aliñado ca porta do portal. Segundo o CTE DB SU 7 existirá un acceso peonil ao garaxe independente e coas condicións indicadas no mesmo.
  - Os garaxes-aparcadoiros de menos de 800 m<sup>2</sup> poden utilizar como acceso o portal do inmoble cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio, cumprindo en todo caso as disposicións recollidas no CTE en especial no documento DB-SI. Os accesos destes garaxes de menos de 800 m<sup>2</sup> poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ao mesmo sexan blindadas e o ancho do acceso sexa superior a 4 metros; e nos de menos de 200 m<sup>2</sup> cando sexa superior este acceso a tres metros.
  - As ramplas rectas non excederán a pendente do 18 % e as ramplas en curva a do 14 %, medidas ao eixe da vía. O ancho libre mínimo das vías ou ramplas de circulación será de 3,00 m, e para máis de 100 vehículos e acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros na cara exterior dos xiros.
  - O radio de xiro mínimo, medido no eixe dun carril será 5,50 m.
  - A altura libre mínima será de 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10 m.
  - Os accesos desde a vía pública serán únicos para cada edificio ou parcela. Pero permitiranse outros accesos no caso de que o edificio ou a parcela linden con outras(s) vía(s) pública(s).
  - A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ao Concello, cuxos servizos técnicos procurarán concentrar accesos cos xa existentes e separados convenientemente. O Concello resérvase o dereito da concesión da correspondente licenza de vado se non se cumprieste este requisito.

#### 5. Praza de aparcadoiro.

Enténdese por praza de aparcadoiro un espazo mínimo de 2,40 por 4,70 metros, libre de obstáculos. Non obstante, o número de coches no interior dos garaxes-aparcadoiros non poderá exceder do correspondente a 20 m<sup>2</sup> por coche. A altura libre mínima será 2,20 m, permitíndose unha altura crítica, en menos do 20 % da súa superficie de 2,00 m.

Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

## **6. Altura dos garaxes-aparcadoiros.**

En garaxes-aparcadoiros a altura libre mínima nas vías ou ramplas de circulación será de 2.30 m, permitíndose unha altura crítica en elementos illados sen pasar do 15 % da superficie útil de 2.10 m.

## **7. Ventilación.**

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores de gases nocivos.

En todo caso cumpriranse como mínimo as disposicións recollidas no CTE referentes á ventilación e calidade do aire interior.

## **8. Compatibilidades de uso.**

Nos garaxes-aparcadoiros das categorías 1ª, 2ª e 3ª tamén se permitirá a estancia de vehículos e o lavado e engraxe, con exclusión de calquera outra actividade, sempre que se adopten as medidas convenientes no tocante a molestias de todo tipo.

## **9. Condicións de illamento.**

Os recintos de garaxe-aparcadoiro dentro da edificación deberán estar illados do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados resistentes ao lume e con illamento acústico, de acordo coas regulamentacións sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

## **10. Comunicación.**

Poderá comunicarse o garaxe-aparcadoiro coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, rochos ou outros usos semellantes que se autorizasen no inmovible, cando estes teñan acceso propio independente do garaxe e dispoñan dun vestíbulo acaído de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os locais situados debaixo de salas-espectáculos, os cales estarán totalmente illados, prohibíndose calquera comunicación interior co resto do inmovible.

## **11. Condicións particulares das Estacións de Servizo.**

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran coas seguintes condicións:

- a) Disporán de aparcadoiros en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de 3 prazas por surtidor.
- b) Os obradoiros do automóbil anexos non poderán ter unha superficie de máis de 150 m<sup>2</sup>. Poderán superar esta limitación se se emprazan a máis de 50 metros da Estación de Servizo. Se se establecesen servizos de lavado ou engraxe, deberán instalarse coas condicións sinaladas no apartado seguinte.
- c) Se se instalan fóra do solo dos núcleos, disporán de carrís de aceleración de, como mínimo, 25 m. de longo, para a incorporación ás vías públicas.
- d) Aínda que a súa instalación estea permitida no solar ou predio no que se propón a localización dunha estación de servizo cuxa licenza se solicita, o Concello poderá denegar a concesión da mesma, polas razóns apuntadas no parágrafo 3,2 do presente artigo.

## 12. Condicións particulares dos talleres de automóbil.

Amais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran cas seguintes:

- a) Non causarán molestias aos veciños e viandantes.
- b) Disporán dentro do local, de polo menos 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.
- c) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes non excederán de 60 CV; e en edificios exclusivos para uso de automóbil non existirá limitación. Disporán, polo menos, de 3 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

### 4.3.2.7. Uso Sanitario-Asistencial.

#### 1. Definición.

Corresponde aos edificios e locais dedicados ao tratamento de enfermos e accidentados, tales coma clínicas, dispensarios, centros primarios de saúde, etc., así coma os destinados a asilo e servizos de atención da poboación con menos protección: nenos, vellos, probes, diminuídos, e calquera outra poboación marxinal. Refírese tanto aos establecementos públicos como aos privados.

#### 2. Clasificación.

Establécense dúas categorías:

**Categoría 1ª:** Ambulatorios, Centros de Saúde, Residencias para poboación desprotexida, Centros de tratamentos específicos, etc.

**Categoría 2ª:** Dispensarios, garderías, oficinas de asistencia social, etc., que non supoñan máis de 150 m<sup>2</sup> construídos.

#### 3. Condicións.

Ademais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente que lle é de aplicación e coas Ordenanzas da Zona e xerais de uso de volume e tipolóxicas, disporán de 4 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> de construción.

### 4.3.2.8. Uso educativo ou docente.

#### 1. Definición.

Corresponde aos edificios e locais dedicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, tales coma centros escolares e preescolares, academias, xardíns de infancia, etc.

#### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecementos con capacidade non maior de 100 prazas e con superficie igual ou menor aos 300 m<sup>2</sup> construídos.

**Categoría 2ª:** Establecementos con capacidade maior de 100 persoas e con máis de 300 m<sup>2</sup> construídos.



### 3. Condicións.

Amáis de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente e coas Ordenanzas de Zona e xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 3 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos e/ou 20 prazas escolares previstas na edificación.

#### 4.3.2.9. Uso Socio-Cultural e Recreativo.

##### 1. Definición.

Corresponde aos locais e instalacións destinados ao público con fins de lecer, cultura ou vida de relación dos cidadáns, incluíndo tabernas, bares, cafeterías, restaurantes, etc.

##### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 250 m<sup>2</sup>

**Categoría 2ª:** Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con máis de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

##### 3. Condicións:

- No caso de tratarse de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlle aplicable a normativa legal vixente, serán de aplicación as condicións expostas para os establecementos comerciais; amáis diso deberán someterse ao disposto no RAMINP no caso de exceder de 75 persoas a capacidade.
- Amáis de cumprir coas Ordenanzas da Zona e Xerais de uso, de volume e tipolóxicas, disporán de 3 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adopten as oportunas medidas correctoras que o caso requira.

#### 4.3.2.10. Uso Deportivo.

##### 1. Definición.

Correspóndese cos espazos ou locais destinados ao exercicio, exhibición ou ensino da cultura física e do deporte.

##### 2. Clasificación.

Establécese unha soa categoría, que abranguerá calquera dimensión superficial e calquera montante de prazas de espectadores.

##### 3. Condicións.

Amáis de cumprir coas ordenanzas de zona e as xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 4 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos e/ou unha superficie mínima dun sexto da utilizada para os espectadores do deporte de que se trate. Aplicaranse estes ratios, segundo sexan superficies cubertas ou descubertas.

#### 4.3.2.11. Uso relixioso.

##### 1. Definición.

Corresponde aos locais e edificios destinados ao culto, así coma aos relacionados con el.

##### 2. Clasificación.

Establécese unha categoría única que engloba tanto aos templos e centros relixiosos coma ás capelas e oratorios.

##### 3. Condicións.

Amais de coas ordenanzas da zona, cumprirán coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación. Disporán de 5 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

#### 4.3.2.12. Espectáculos.

##### 1. Definición.

Comprende aquelas actividades, tradicionais ou novas, relacionadas co teatro, a música, a danza, o cine, etc., que necesitan de espazos específicos para se desenvolver e que non estean comprendidas no resto dos usos considerados no presente PXOM. Inclúense aquí as discotecas.

##### 2. Clasificación.

Establécese unha categoría única.

##### 3. Condicións.

As licenzas de instalación de locais dedicados a calquera tipo de espectáculo público ou actividade recreativa, con independencia de estar ou non incluídos no Nomenclátor Anexo do Regulamento de Actividades Noxentas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, tramítaranse segundo as determinacións deste Regulamento aprobado por Decreto 2414/1961, do 30 de novembro e polo Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas, Real Decreto 2816/1982, do 27 de agosto (ou o CTE no seu caso).

Amais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial aplicable, coas Ordenanzas de Zona e as Xerais de uso, volume e tipolóxicas, deberán dispor dun mínimo de 6 prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> construídos. No caso de locais previstos para máis de 100 persoas non se autorizarán en rúas cunha anchura (entre aliñacións) inferior a 12 metros.

#### 4.3.2.13. Uso agropecuario, forestal e extractivo.

##### 1. Definición.

Comprende as actividades agrarias, gandeiras, forestais e extractivas de todo tipo, desenvolvidas en espazos ou locais propios destas actividades.

##### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Espazos e construcións pequenos, anexos ou incorporados á vivenda. Hortas, saídos, adegas, alpendres, cortes, alvarizas, galiñeiros, coelleiras, pombais, tullas, palleiras, etc., con tamaño menor a 200 m<sup>2</sup> en total en réxime de pequena explotación.

**Categoría 2ª:** O resto dos espazos agrogandeiros e forestais sen limitación de tamaño e as construcións illadas dedicadas a este fin, tales coma: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas de todo tipo, etc,

**Categoría 3ª:** Áreas dos solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de áridos, rochas, minerais e explotación de canteiras.

### 3. Condicións.

1. Agás as actividades da 1ª categoría, que se non se di nada en contra, se poderanse desenvolver en todas as clases de solo, sen máis limitacións que as derivadas da lexislación vixente e o ditado nas Ordenanzas e Normas específicas, o resto das actividades terán que se desenvolver en solo clasificado coma rústico.
2. As actividades amparadas neste uso que non supoñan actividade construtiva -agás as extractivas- non terán máis limitacións que as impostas polas administracións sectoriais competentes.
3. As actividades que leven parello o feito construtivo haberán de axeitarse ao disposto na lexislación urbanística, especialmente no concernente ao procedemento de autorización autonómica en solo rústico (segundo se determina no artigo 41 da LOUG).

### 4. Condicións específicas das actividades da terceira categoría.

#### Prohibición xeral.

Prohíbese calquera actividade extractiva nos solos de núcleos rurais, agás os desmontes necesarios para levar a cabo os propios feitos construtivos. No solo rústico especialmente protexido só se poderán levar a cabo extraccións de terras, áridos, rochas ou minerais, se se demostra fidedignamente que esa actividade, en tanto que temporal, non afecta aos valores que se queren protexer; e poderán prohibirse, cando non se cumpra coas condicións legalmente esixibles calquera que sexa a cualificación do solo nun radio inferior a 500 m. dos núcleos rurais de poboación, e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados na presente Normativa ou incluídos en Catálogos de calquera tipo.

#### Requisitos da licenza municipal.

As actividades extractivas de calquera tipo amais da necesaria autorización previa do órgano urbanístico autonómico están suxeitas, en caso de que aquela se outorgue e sen prexuízo da necesidade de recabar as necesarias autorizacións doutras administracións e organismos, terán que obter licenza municipal.

Esta non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións reguladas neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

Amais diso, o outorgamento da licenza municipal estará, en todo caso, subordinado ao cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto á paisaxe; b) no seu caso, conservación do arborado; c) preservación da pureza do medio ambiente e non desviación, mingúa ou polución de correntes de auga, superficiais ou soterradas; d) o establecemento das garantías precisas para que tales condicións se cumpran, mercé á formalización de avais ou calquera outra forma de garantir, que como mínimo será do 5 % do presuposto total das obras. Este aval será devolto unha vez cumpridas satisfactoriamente as obras de recuperación e cesión dos terreos ao Concello. O incumprimento destes requisitos implicará a denegación e/ou anulación da licenza.

#### Solicitud de licenza.

A solicitud de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a. Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes e nivelacións previstas e de duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos esixidos pola lexislación da Comunidade Autónoma Galega.
- b. Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- c. Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, amais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberá presentar o correspondente permiso do(s) propietario(s).
- d. Descrición das operacións de escavación ou desmonte, con plano topográfico a escala mínima 1: 1.000, cos perfís tidios dos traballos a realizar. Con igual detalle débese expor a maneira en que se vai repoñer o estado primixenio do terreo, unha vez efectuados os movementos de terras ou rochas, así coma os prazos das reposicións parciais.
- e. Indicacións do volume de terra e rocha a remover e/ou as de áridos a extraer.
- f. Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

#### **Condicións da licenza municipal.**

Cando a extracción de áridos e movementos de terras implique destrución de arborado, impórase ao titular da licenza a obriga de efectuar a repoboación da finca e de coidar a plantación ata que a mesma teña enraizado e poida desenvolverse normalmente.

#### **Obras de recuperación e cesión gratuíta dos terreos.**

Todo proxecto extractivo a ceo aberto, una vez finalizada a explotación, deberá contar cun proxecto de rexeneración da zona de cara á conversión do espazo en parque. O Concello fixará, en cada caso, os criterios de ordenación dese parque. Unha vez executado o proxecto, conforme a eses criterios cederase o terreo ao Concello para ser destinado a tomar parte do Sistema Xeral de espazos libres e zonas verdes de uso e dominio público. Entenderase como finalizada a explotación cando se esgote o árido e/ou cando transcorran seis meses sen térense producido extracción na parcela obxecto da explotación.

### **4.3.3. CONDICIÓNS TIPOLÓXICAS XERAIS DAS CONSTRUCIÓNS.**

#### **4.3.3.1. Aplicación das Normas.**

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións que se fixen para cada clase de solo e para cada zona de ordenanza, en consonancia coas limitacións especiais que establece a LOUG refundida nos seus artigos 29, 30, 42 a 44, 104 e 105.

#### **4.3.3.2. Parámetros exteriores.**

##### **1. Tipoloxías.**

As características tipolóxicas da edificación nos núcleos rurais e no solo rústico deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do seu contorno no que se refire a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, cubertas, materiais, cores, formas construtivas, peches de parcela, etc., a fin de manter as condicións ambientais e a morfoloxía do contorno. A dimensión da edificación en planta establécese na ordenanza correspondente. Por regra xeral, e de cara a harmonizar coas tipoloxías dominantes en Vilardevós, aconséllanse as plantas regulares, ben cadradas, ben rectangulares. Neste último caso o lado longo non debería ser menor de 1,3 veces a lonxitude do lado curto.

## 2. Altura máxima.

Establécese na ordenanza correspondente, ou nos planos de ordenación, expresada en número de plantas, sendo a súa conversión en metros a que figura no apartado 2º do artigo 4.3.1 da presente Normativa.

## 3. Fachadas.

- Aconséllase o uso da pedra da zona en calquera das súas fábricas ou o ladrillo enfuscado, enlucido e pintado. Desaconséllase o uso de aplacados de pedra en xeral e prohíbense expresamente os de granitos pulidos, absolutamente alleos ás tipoloxías dos edificios de Vilardevós. Prohíbese igualmente o emprego de aplacados ou alicatados de calquera outro material, e o emprego de fábricas de materiais cerámicos sen revestir.
- Prohíbese totalmente o uso de bloques prefabricados para seren utilizables nos paramentos exteriores das edificacións principais, excepto para os usos industriais e agropecuarios, nos que se permitirá, se ten a calidade suficiente coma para garantir as esixencias establecidas nas condicións deste uso (tipo split ou semellantes).
- A carpintería exterior será de madeira pintada nas obras de restauración das edificacións catalogadas e en todas aquelas cunha vellez superior aos 50 anos que teñan interese etnográfico e cuxos paramentos exteriores en todo ou en parte, sexan de pedra. No resto, recoméndase igualmente a madeira aínda que se permiten outros. Cando sexa doutro material, a carpintería exterior terá que se pintar, lacar ou corear por calquera procedemento. Prohíbese o aluminio na súa cor natural en calquera elemento de fachada.

Nos núcleos rurais e no solo rústico aceptárase unicamente o emprego de madeira ou aluminio lacado en cores acordes do medio e as edificacións tradicionais da zona na que se insiren.

## 4. Paredes medianeiras.

- As paredes medianeiras que fiquen ao descuberto no momento de se realizar a construción, deberán tratarse con materiais de cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada. Cando menos irán enfuscadas e pintadas.

## 5. Corpos voados.

1º) - Só se permitirán os corpos voados seguintes:

- a) **Abertos:** balcóns que delimiten un volume aberto ao exterior por algunha das súas caras ou parte das mesmas.
- b) **Acristalados:** Saíntes pechados nos que os elementos de peche estean constituídos, coma mínimo, por un 80 % de superficie acristalada. Recoméndanse as galerías e miradoiros e prohíbense os muros-cortina nos núcleos rurais e no solo rústico (só se permitirán excepcionalmente en equipamentos debidamente xustificadas).
- c) **Aleiros, cornixas, etc.**

- Non se permitirán os voos compactos.

- A efectos do computo de edificabilidade, estes tipos contabilizarán do seguinte xeito:

- a) abertos: 1/4 da súa superficie.
- b) acristalados tipo galería ou miradoiro: 1/3 da súa superficie.

- c) acristalados tipo muro-cortina (só en equipamentos debidamente xustificados ou en solos urbanos en desenvolvemento de urbanizables): 100 %.

En todo caso seguirase o establecido nas NHG.

## 6. Entrantes.

a) En Planta baixa. Permítense:

- Pórticos ou soportais paralelos á liña de fachada.
- Pasadizos perpendiculares ou oblicuos (con ángulo superior a 60º (verbo da liña de fachada).

b) Por riba da planta baixa:

- Terrazas sen cubrir.

En todo caso seguirase o establecido nas NHG.

## 7. Cubertas da edificación.

- a) Recoméndase unha estrutura de cuberta a dúas e/ou catro augas, pero nas edificacións tradicionais que dispoñan de unha soa auga (como no caso dos muíños ou similares) permítese tamén esa solución tradicional. Nas edificacións situadas nos núcleos rurais e no solo rústico os faldróns de cuberta serán continuos sen crebas, prohibíndose expresamente as bufardas nestes dous tipos de solo.
- b) A estrutura poderá ser de calquera material axeitado a ese fin.
- c) A cubrición exterior será de tella de barro cocido en todas as construcións principais, sendo obrigada en todas as construcións que se empracen nos núcleos rurais ou no solo rústico, agás casos excepcionais debidamente xustificados (proxectos singulares, equipamentos, edificios institucionais e similares).
- d) O volume existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou punto de cumio poderase aproveitar en parte para usos vivideiros ou os compatibles coa vivenda, sempre que non se prohiba na Ordenanza específica correspondente e non conforme vivenda independente.

Tamén se poderán instalar por riba do último forxado os elementos decorativos e de remate de carácter estético que completen a fachada e os elementos técnicos das instalacións anexas á edificación (calefacción, aire acondicionado, subministración e almacenamento de auga, chemineas, etc.), e en todo caso aquelas que segundo o CTE sexan obrigatorias.

Todos estes elementos deberán quedar obrigatoriamente inscritos dentro da pendente máxima de 40º (e non exceder a altura máxima da cuberta permitida, exceptuándose só as chemineas (por razóns funcionais).

### 4.3.3.3. Parámetros interiores.

#### 1. Planta e altura libre de planta.

Nas Ordenanzas Xerais defínese a altura libre de cada tipo de planta, tanto das que se sitúan por baixo da rasante, como as que se sitúan na rasante ou por riba dela.

#### 2. Portais.

Os ocos de entrada de portal non terán menos de 1,30 metros de luz. Esta esixencia non se terá en conta nas obras de rehabilitación no caso de que o oco de portal teña menos anchura.

En todo caso serán de aplicación as disposicións recollidas nas NHG.

### 3. Escaleiras.

- a) Poderán ser interiores e exteriores. Estas últimas só se poderán construír para o caso das vivendas unifamiliares.
- b) Poderán ter tramos rectos ou tramos rectos e curvos.
- c) As de acceso principal e uso público deberanse situar no interior.
- d) Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios.

En todo caso serán de aplicación as disposicións recollidas tanto no CTE como nas NHG.

#### 4.3.3.4. Edificacións complementarias.

Sempre que se autoricen, pola ordenanza específica correspondente, os edificios auxiliares ou complementarios á vivenda, tales coma alpendres, cortes, garaxes, así como os elementos construtivos (muros, cercados, etc.), poderanse construír con calquera material que teña a necesaria consistencia. No caso de utilizar ladrillo ou bloques de formigón prefabricado en edificios, será obrigatorio enfuscalos e pintalos ou calealos, ou encintalos no seu exterior. No caso dos muros e cercados esa obriga é para o interior e o exterior dos ditos elementos de peche.

No caso de que estas edificacións estean situadas nos núcleos rurais ou no solo rústico deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de tipoloxías de materiais, fachadas e cubertas especificadas no apartado 4.3.3.2.

#### 4.3.3.5. Edificios dedicados a outros usos.

Os edificios para uso industrial, almacéns e instalacións agrícolas e gandeiras de 2ª Categoría, poderán construírse con calquera material consistente; pero no caso de que sexa ladrillo ou bloques de formigón prefabricados, será obrigatorio enfuscalos e pintalos ou calealos e/ou encintalos exteriormente, agás se se trate de materiais de acabado de calidade, deseñados para estes fins.

No caso de que estes edificios se vaian a situar nos núcleos rurais ou no solo rústico (no caso de que estivesen permitidos polas ordenanzas correspondentes) deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de materiais, tipoloxías, fachadas e cubertas especificadas no apartado 4.3.3.2. (Parámetros exteriores), tendo en conta que se se precisa superar o volume máximo das edificacións tradicionais existentes no contorno deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexiónados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio no que se insiren.

#### 4.3.3.6. Conservación, reforma ou ampliación de construcións tradicionais, xa existentes nos núcleos rurais e no solo rústico.

Para autorizar calquera actuación tendente a conservar, reformar ou ampliar edificios ou construcións tradicionais de calquera tipo que se sitúen nos núcleos rurais ou no solo rústico, os proxectos que as amparen terán que axustarse, ademais de cumprir co resto da normativa edificatoria, aos seguintes criterios:

- a. **Conservación.** Demostrar, previo estudo detallado no que figuren memoria, planos e fotografías que os materiais, cores e técnicas construtivas serán análogas aos existentes.
- b. **Reforma.** Demostrar previo estudo detallado, no que figurarán memoria, planos e fotografías, que a reforma non altera os aspectos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais, cores e técnicas construtivas serán semellantes aos das edificacións existentes e/ou compatibles, desde o punto de vista funcional e formal, con eles e co contorno no que a devandita reforma se pretende.

- c. **Ampliación.** Demostrar, previo estudo detallado no que figurarán memoria, planos e fotografías, que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu contorno e que é compatible con aqueles desde o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, coidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregadas.

#### 4.3.3.7. Condicións excepcionais para equipamentos comunitarios nos núcleos rurais.

Poderanse autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando resposta aos parámetros formais actuais e ás condicións medioambientais do asentamento no que se localizan, non cumpran as condicións mencionadas para os núcleos rurais no presente capítulo de condicións tipolóxicas xerais das construcións. Será posible a fragmentación deste volume en varios interconexiónados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías existentes cun aspecto que se asemelle ás agrupacións das edificacións do lugar. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.



#### 4.4. NORMAS DE ORDENACIÓN.

##### 4.4.1. NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS.

###### 4.4.1.1. Rede de estradas.

###### 1º) Clasificación.

Aos efectos do presente PXOM, establécese a seguinte clasificación de vías do Municipio, baseada no disposto na "Lei de Estradas" de 29/VII/88 e, sobre todo, na Lei nº 4/1994, de 14 de setembro da Xunta de Galicia, sobre das Estradas de Galicia.

###### 2º) Tipos de vías.

###### Vías TIPO I. As vías de conexión co exterior:

- a) Autoestrada A-52.
- b) Estrada N-525.

###### Vías TIPO II. Rede Autonómica, Provincial e Parroquial básica:

- a) Estrada OU-310 Verín (N-525)-Soutochao, da Rede Secundaria.
- b) Estrada provincial OU-1006 Vilardevós (OU-310) - Vilarello da Cota.
- c) Estrada provincial OU-1008 San Roque (OU-310) - Vilar de Cervos.
- d) Estrada provincial OU-1009 Cabreiroá - Vilar de Cervos (OU-1008).
- e) Estrada provincial OU-1059 Santa Comba – Arzoá.

###### Vías TIPO III. Rede Municipal e Local.

Forman o sistema xeral de comunicacións as vías Tipo I e II. O resto das vías constitúen sistemas locais.

###### 2º) Liña de edificación.

A ámbalas dúas beiras das estradas e demais vías, establécese a liña de edificación, desde a cal, ata a vía, quedan prohibidas as obras de construción, reconstrución ou ampliación de calquera tipo de edificación agás as que resulten imprescindibles para o mantemento e conservación das existentes. A liña de edificación paralela á vía, sitúase a unha distancia medida horizontalmente a partires da aresta exterior da calzada ou do eixe da vía, segundo se indica de seguido:

- Para as vías de **tipo I**: Para a rede estatal o establecido no artigo 25 da Lei 25/1988, do 29 de xullo, de Estradas, coas excepcións contempladas na mesma.
- Para as vías de **tipo II**:  
Para a rede autonómica, o disposto nos artigos 29 e seguintes (pero principalmente o 35) da Lei de Estradas de Galicia (de 14/9/1994), segundo o tipo de vía (neste caso para vías da rede secundaria como a OU-310 correspóndenlle 7 m. a partir da aresta exterior da explanación da estrada). Esta distancia mínima respectarase en todo o solo rústico, no solo urbanizable e nas áreas de expansión dos núcleos rurais. Nas zonas tradicionais dos núcleos, se a edificación tradicional se dispón a menores

distancias das citadas, respectarase esa distancia (sempre baixo a autorización expresa da Administración), segundo se indica nos planos 1/2.000 de ordenación.

Para o caso das vías das que é titular a Deputación Provincial, estarase ao disposto pola Administración Provincial, e máis en concreto, no contido da Ordenanza Reguladora do uso e defensa das estradas provinciais (publicada no BOP de Ourense, o 7 de febreiro do 2002).

- Para as vías de **tipo III**: A 6 metros da aresta exterior de explanación.

### 3º) Aliñacións.

Nos núcleos rurais, serán vixentes as distancias para a liña de edificación que marca a Lei 4/1994, de Estradas de Galicia.

Estas distancias terán a consideración de aliñamentos e defínense na ordenanza correspondente. Nas zonas, as autorizacións de usos e obras promovidos por ente distinto ao titular da estrada, deberán cumprir co disposto no artigo 53, da dita Lei.

De acordo co disposto no artigo 54,1 da lei, ben a proposta do Concello, ben da administración titular da estrada, poderán promoverse expedientes para a entrega das travesías urbanas ao concello, cuxa resolución corresponderá ao consello da Xunta de Galicia. Non obstante o anterior, e de acordo co disposto no parágrafo 2) do mesmo artigo, a Administración titular da estrada e o concello poderán convir o que estimen procedente para a mellor conservación e funcionalidade das mencionadas travesías.

No caso do viario municipal integrante do S.X. de C., prevense recuados inferiores ao paso polos núcleos de poboación, conforme se especifica nos planos de aliñacións e/ou nas Ordenanzas e Normas correspondentes.

### 4º) Peches.

Non se autorizarán peches nas zonas de dominio público nin nas de servidume.

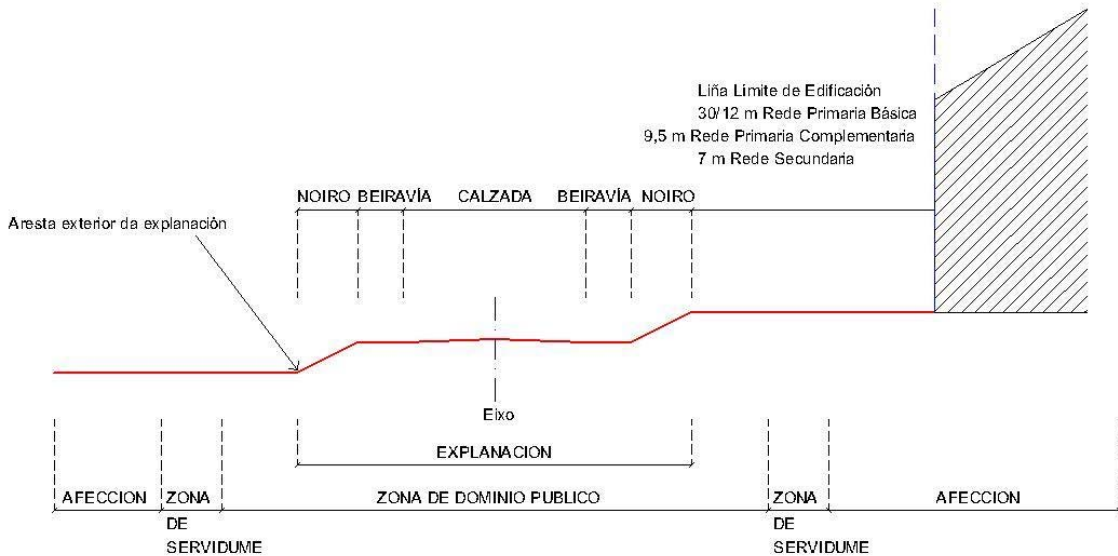
Por circunstancias especiais de aproveitamento agrogandeiro poderanse autorizar peches diáfanos nas zonas de servidume ou afección das estradas, pero non nas de dominio público, conforme ao disposto no artigo 39.2 da Lei 4/1994, de Estradas de Galicia.

A **zona de dominio público** é a constituída polos terreos adquiridos por título lexítimo pola administración titular da estrada para a construción dela e dos seus elementos funcionais. O lindeiro exterior da zona de dominio público non poderá exceder os 10 metros de longo, medidos horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e aos seus elementos funcionais (artigo 30,1 da Lei 4/1994).

A **zona de servidume** consiste en dúas franxas de terreo a ámbalas dúas beiras da estrada, de 2 m. cada unha en todas as estradas do concello, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores de explanación (artigo 32, 1 da Lei 4/1994).

A **zona de afección** consiste en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados da estrada, de 30 metros de ancho, delimitada interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación (artigo 33.1 da Lei 4/1994).

Igualmente, terá en conta o disposto para cercas, así como colocación de postes de enerxía eléctrica, teléfono, etc. o disposto na "*Ordenanza Reguladora de usos e defensa das Estradas Provinciais*", da Deputación de Ourense, xa citada para as vías das que é titular.



### 5º) Rasantes.

Cando as rasantes non estean fixadas en planos e se trate de vías sen pavimentar axeitadamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por enriba da rasante actual do camiño.

#### 4.4.1.2. Redes de enerxía eléctrica e telecomunicacións.

##### a) Servidumes.

As servidumes de paso de enerxía eléctrica non impiden ao dono da finca servinte pechala, plantar ou edificar nela deixando a salvo a dita servidume.

Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas debidamente autorizadas a menor distancia da establecida no "R.D. 1955/2000 Regulación de liñas de Alta Tensión" de 1 de decembro de 2000 a respecto da proxección sobre o terreo dos condutores máis extremos do tendido nas condicións máis desfavorables.

Estas distancias son as seguintes:

Para edificios e construcións:

$$D_1 = 3,3 + U/100 \text{ metros, cun mínimo de 5 metros para soportes accesibles ás persoas.}$$

$$D_1 = 3,3 + U/150 \text{ metros, cun mínimo de 4 metros para soportes non accesibles ás persoas.}$$

Para masas de arboreda:

$$D_2 = 1,5 + U/150 \text{ metros, cun mínimo de 2 metros.}$$

Sendo U a tensión nominal.

Nas liñas aéreas, para o cómputo destas distancias terase en conta a situación respectiva máis desfavorable que poida acadar a liña cos elementos de que se trate.

#### **b) Tendido de liñas de alta e media tensión.**

Nos solos clasificados como Núcleos Rurais de Poboación, será recomendable o soterrado das liñas de alta e media tensión para todas as que se constrúan no futuro, sendo obrigado para as novas que vaian a pasar por ámbitos de protección de elementos catalogados. As xa existentes que incumpran con este requisito deberían adaptarse a esta recomendación, ben procedendo ao soterrado, ben modificando o seu trazado, sobre todo as que pasan por ámbitos de protección de elementos catalogados.

#### **c) Tendido de liñas de telecomunicacións e telefonía.**

Nos solos clasificados como Núcleos Rurais de Poboación e nos ámbitos de protección de elementos catalogados, será obrigado o soterrado das liñas de telecomunicacións e telefonía para todas as que se constrúan no futuro. As xa existentes que incumpran con este requisito deberán adaptarse (polo menos nas zonas tradicionais dos núcleos rurais) denantes de transcorridos cinco anos desde que se aprobe o presente PXOM, ben procedendo ao soterrado, ben modificando o seu trazado para cumprir coa esixencia.

### **4.4.1.3. Infraestruturas Enerxéticas. Parques eólicos.**

#### **1º) Ámbito de aplicación.**

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

#### **2º) Condicións de uso e licenzas.**

O uso citado destinado á instalación de infraestruturas enerxéticas eólicas deberá contar ca correspondente Declaración de Efectos Ambientais de acordo co previsto na Lei 1/1995 de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.

Segundo o previsto no apartado 3 do Artigo 14 do Decreto 28/1.999 de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística, no proxecto técnico de execución das obras do parque eólico deberá incluírse unha memoria urbanística, como documento específico e independente no que se indicará a finalidade e uso da actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, como consecuencia da aprobación dun proxecto sectorial (ou de calquera outro procedemento en que se base a tramitación do parque), e incluíndo o contido da presente regulación de sistemas enerxéticos eólicos, así coma a ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.

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

#### **3º) Condicións de edificación.**

As condicións aplicables serán as xerais da ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, coa excepción da edificabilidade máxima, que será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e só se permitirán aquelas edificacións que sexan imprescindibles para o desenvolvemento da explotación, computándose a estes efectos exclusivamente as edificacións pechadas, sen contar os aeroxeneradores.

**4º) Condicións estéticas.**

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

**5º) Usos compatibles.**

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

**4.4.1.4. Infraestruturas Enerxéticas. Parques solares.****1º) Ámbito de aplicación.**

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

**2º) Condicións de uso e licenzas.**

O uso citado destinado á instalación de infraestruturas enerxéticas solares deberá contar coa correspondente Declaración de Efectos Ambientais de acordo co previsto na Lei 1/1995 de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.

Segundo o previsto no apartado 3 do Artigo 14 do Decreto 28/1.999 de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística, no proxecto técnico de execución das obras do parque solar deberá incluírse unha memoria urbanística, como documento específico e independente no que se indicará a finalidade e uso da actuación proxectada, razoándose o seu axeitamento á ordenación vixente, como consecuencia da aprobación dun proxecto sectorial (ou de calquera outro procedemento en que se base a tramitación do parque), e incluíndo o contido da presente regulación de sistemas enerxéticos solares, así como a ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.

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

**3º) Condicións de edificación.**

As condicións aplicables serán as xerais da ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, coa excepción da edificabilidade máxima, que será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e só se permitirán aquelas edificacións que sexan imprescindibles para o desenvolvemento da explotación, computándose a estes efectos exclusivamente as edificacións pechadas, sen contar os paneis solares.

**4º) Condicións estéticas e de disposición dos colectores.**

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

Os colectores orientaranse ao sur xeográfico, e admitiranse desviacións máximas de  $\pm 20^\circ$  a respecto do sur xeográfico. Nas instalacións de uso anual, a inclinación dos colectores a

respecto do plano horizontal, será a máis axeitada para a mellor captación do sol durante o tempo de captación (como referencia, esa inclinación será 10° superior á latitude do lugar de emprazamento dos colectores, e admitiranse unhas desviacións máximas a respecto da latitude de  $\pm 20^\circ$ ).

#### 5º) Usos compatibles.

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

#### 6º) Servidumes.

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

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

#### 4.4.1.5. Sistema xeral de equipamentos públicos.

##### 1. Definición.

Comprende os terreos, edificios e instalacións destinados a usos públicos colectivos que, pola súa dimensión ou función específica, transcenden a todo o municipio, considerándose no presente PXOM coma formando parte do Sistema Xeral correspondente. A pertenza ao Sistema Xeral dun equipamento calquera recóllese na Memoria Xustificativa e reflíctese nos planos de ordenación do presente PXOM.

##### 2. Clasificación.

Comprende os seguintes equipamentos:

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

- Asistencial.
- Cemiterios.
- Turístico.

### 3. Condicións da edificación.

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación vixente, deberán cumprir as condicións de volume e de uso que se reflicten nos parágrafos 4 e 5 seguintes (e no caso dos que se sitúen en solo rústico, deberán cumprir ademais as que se sinalan no artigo 42 da LOUG).

### 4. Condicións de volume.

- Serán as mesmas que para a edificación normal situadas no contorno próximo da parcela dedicada a equipamentos, pero coa limitación adicional de non exceder os 9,8 m. de altura (agás os dous últimos dos citados na epígrafe 2) anterior -cemiterios e cámpings- nos que a edificación non excedera os 5 mts. de altura).
- En casos excepcionais e por motivos razoablemente xustificados, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos, previa a tramitación dunha Modificación Puntual do PXOM na que xustifique a súa necesidade.

### 5. Condicións de uso.

- En cada un dos terreos delimitados nos Planos de Ordenación sinálanse os usos posibles.
- O cambio de uso dunha zona cualificada como de equipamento a outro uso dun equipamento distinto debe realizarse a través do proceso descrito no Art. 47.4 da LOUG, e nas condicións que alí se sinalan, sen necesidade dunha modificación puntual do PXOM.
- Permitirase a instalación dunha vivenda cando sexa necesaria para a garda e conservación do equipamento. Tamén se poderá autorizar o uso sociocultural e recreativo coma compatible cando a xestión e o mantemento do equipamento o aconselle.
- Autorizarase, en xeral, a construción dos aparcadoiros que fosen necesarios para o correcto funcionamento das instalacións.

#### 4.4.1.6. Sistema xeral de espazos libres.

##### 1. Definición.

Son espazos destinados a parques públicos e/ou xardíns e zonas verdes en xeral que se destinan ao lecer da totalidade da poboación, considerándose no presente PXOM como formando parte do Sistema Xeral correspondente. A pertenza a este sistema xeral dunha zona verde ou espazo libre recóllese na Memoria de Ordenación e reflíctese nos planos de ordenación do presente PXOM.

##### 2. Condicións de volume.

- a) A ocupación pola edificación en ningún caso poderá superar o 5 % da superficie de cada unha das zonas.
- b) A altura máxima da edificación aquí permitida será de 6,5 m.
- c) Os cerramentos, se os hai, terán unha altura máxima de 0,50 m. podéndose exceder esta altura con sebes e outras proteccións diáfanos esteticamente admisibles.

**3. Condicións de uso.**

- a) O uso principal será sempre de zona verde.
- b) Poderán instalarse quioscos de música, postos de artigos para nenos, periódicos, flores e semellantes, así como pequenos alpendres para útiles de xardinería, limpeza, invernadoiro e servizos de aseo, cun máximo para cada uso individual ou integrado de 50 m<sup>3</sup>.
- c) Non se permitirán outras novas construcións, pero si se autorizará a restauración e/ou a rehabilitación de edificios existentes que se atopen inscritos xa dentro do parque (e que se especificarán concretamente nos planos) no intre de se aprobar o PXOM, sempre que acubille usos dotacionais de calquera tipo que sexan compatibles co uso de zona verde.



#### **4.5. NORMAS BÁSICAS SOBRE DISEÑO DOS SISTEMAS XERAIS E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DO ESPACIO PÚBLICO.**

Sen prexuízo do que se especifica nas Normas Básicas e Tecnolóxicas e demais normativa técnica aplicable a respecto de todos os elementos da urbanización, cumpríranse as condicións especificadas no presente articulado, tratando de acadar unha normalización e homoxeneidade de elementos e sistemas construtivos nas obras de urbanización en todo o Termo Municipal.

A estes efectos os proxectos que desenvolvan as obras de urbanización, independentemente do sinalado no Art. 69 do Regulamento de Planeamento, deberán conter a documentación mínima seguinte:

- Memoria
- Plano topográfico
- Seccións do viario e do terreo
- Planos de instalacións de:
  - o Rede Saneamento
  - o Rede pluviais
  - o Rede eléctrica
  - o Rede alumeadado
  - o Rede Telecomunicacións
  - o Rede Abastecemento de Auga, Rega e Incendios
  - o Rede Telefonía
- Plano plantas urbanización
- Planos de detalles construtivos e mobiliario
- Memoria materiais
- Presuposto
- Prego de condicións

Con carácter xeral, os elementos de urbanización, tales como pavimentos, o mobiliario, a sinalización e as instalacións de saneamento, redes de sumidoiros, iluminación, redes de telecomunicación e redes de subministración de auga, electricidade, gases e aquelas outras que materialicen as indicacións do planeamento urbanístico, posuirán unhas características de deseño e execución tales que non constitúan obstáculo para a liberdade de movementos de calquera persoa, en conformidade co disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto (así como no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan).

##### **4.5.1. A REDE VIARIA**

As estradas estatais, autonómicas e provinciais regularanse polas súas respectivas lexislacións sectoriais (estatal, autonómica e provincial) aplicándose o especificado no presente apartado ao resto do viario do termo municipal de dominio e uso público dedicados á circulación de vehículos e peóns.

**Pavimentación.**

A pavimentación de estradas e beirarrúas terá en conta as características e materiais do terreo de soporte, a soleira e a capa de rodaxe, debendo seleccionarse estas últimas en función dos distintos tipos de rúas, o seu uso, intensidade, velocidade e tonelaxe do tráfico previsto, sendo obrigado empregar nas redes primarias e secundarias o aglomerado asfáltico sobre soleira de formigón hidráulico, podéndose rebaixar a resistencia da soleira no resto do viario internúcleos ou interparroquial.

Nos núcleos urbanos ou rurais poderanse empregar outros tipos de pavimentos en función das características e das condicións estéticas ou de ordenación urbanística, sendo obrigado nos núcleos históricos o emprego de enlousados e outros acabados de pedra natural.

Nas rúas con ancho superior a 6 m. deberán quedar definidos os espazos dedicados ao tráfico rodado e peonil sen que sexa obrigado un cambio de nivel entre ambos nin cambios de material, sempre e cando estes cumpran coa funcionalidade e características de uso de cada un deles. Serán de aplicación tamén estas condicións ás zonas basicamente peonís que deban ser atravesadas puntualmente por viarios ou sendas para vehículos rodados ocasionais, pero neste caso os pavimentos deberán estar obrigatoriamente ao mesmo nivel que os peonís.

No viario definido con algún dos seus laterais delimitado por un espazo libre ou zona verde a beirarrúa desa banda poderá integrarse nese espazo libre, sobre todo naqueles viarios de cativa dimensión.

**Normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas.**

As vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público deberán ser planificados e urbanizados de forma que resulten accesibles para todas as persoas, e en especial para aquelas con mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na lexislación, e a tal efecto a pavimentación dos espazos de uso peonil evitarán o emprego de deseños que poidan conformar obstáculos para a circulación de persoas minusválidas ou carros de nenos, ofrecendo itinerarios alternativos, sempre que sexa necesaria a construción de escaleiras por cuestión de topografía. Os itinerarios alternativos realizaranse mediante ramplas de pendente inferior ao 8 % que permitan acceder a todas as zonas fundamentais do espazo de que se trate.

As beirarrúas, naqueles puntos en que estean situados os pasos de peóns a través das rúas de tráfico rodado, disporán de ramplas de acceso con pendente inferior ao 8 % en todas as direccións e cun ancho mínimo de 1 m., que se ampliará en todo o seu contorno cunha franxa de 1 m. de ancho con pavimento antiesvarante distinguible pola súa textura da do resto da beirarrúa, de xeito que poida ser apreciado polos invidentes para localizar eses puntos de cruzamento das rúas.

Así mesmo as vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público existentes, así como as respectivas instalacións de servizos e mobiliarios urbanos, deberán ser adaptados gradualmente, de acordo cunha orde de prioridades que terá en conta a maior eficacia e a concorrencia ou o tránsito de persoas e as regras e condicións previstas na lexislación.

Os sinais de tránsito, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se sitúe nun itinerario ou espazo de acceso peonil deseñaranse e colocaranse de xeito que non obstaculicen a circulación de calquera persoa e permitan ser usados, se é o caso, coa máxima comodidade.

Como precaucións xenéricas neste eido deberanse cumprir en todos os elementos da urbanización as disposicións contidas na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento de Desenvolvemento. (Decreto 35/2000 de 28 de xaneiro)

**Aparcadoiros.**

Estableceranse as reservas necesarias de aparcadoiro público para usuarios con mobilidade reducida, coas condicións de deseño e acceso necesarias e nas proporcións establecidas.

Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, sexan de superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público reservaranse, con carácter permanente e tan próximo como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

Os accesos peonís ás ditas prazas cumprirán as condicións esixidas para ser adaptados. Cando sexa preciso salvar desniveis para acceder ás ditas prazas, estas salvaranse mediante rampas ou ascensores adaptados ou practicables, segundo os casos.

As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida deberán cumprir as especificacións e posuír as dimensións que regulamentariamente se establezan para as prazas adaptadas.

#### 4.5.1. REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E REGA.

O deseño da rede de abastecemento realizarase tendo en conta a rede existente, os puntos de toma da rede xeral e a ordenación global da zona, a fin de garantir en caso necesario a posible condición do tramo da rede proxectada como punto de paso para o abastecemento a outras zonas.

A este respecto deberase atender á xerarquización global e previsións da empresa concesionaria do Servizo Municipal de augas, seguindo as normas particulares que a respecto deste servizo teña establecidas en cada momento para a súa explotación e mantemento.

Previsións de consumo.

As previsións de cálculo de auga potable realizaranse en función da poboación estimada, a razón de 300 litros por habitante en zonas residenciais.

En zonas industriais as previsións serán de 1,5 l/seg. e Ha. de superficie bruta.

Os consumos máximos para o cálculo das redes obterase aplicando un factor sobre o consumo medio diario derivado das previsións xa citadas:

- Factor 2,4 para consumo en zonas residenciais ou urbanas en xeral.
- Factor 3 para consumo en zonas industriais.

As previsións de cálculo para hidrantes contra incendios será a seguinte:

- En zonas residenciais preverase un hidrante de 100 mm. cada 4 Ha. de superficie bruta.
- En zonas industriais preverase un hidrante de 100 mm. por Ha. bruta.

As previsións de cálculo para a rede de rega serán como mínimo de 5 l/m<sup>2</sup> por día sobre a superficie total a regar.

#### **Condicións de deseño.**

As condicións básicas de deseño a cumprir polas redes de abastecemento serán as seguintes:

- Todas as conducións deberán estar soterradas seguindo no posible o trazado das beirarrúas ou da calzada. Neste último caso deberase reforzar a canalización cunha capa ríxida de formigón de 10 cms. de espesor mínimo por riba do entubado que evite roturas por asentos ou sobrepresións derivados do tráfico rodado en función da súa tonelaxe máxima prevista.
- A profundidade mínima das conducións será de 0,60 m. desde a parte superior do entubado ata a rasante do pavimento.
- A rede de auga irá situada sempre por riba da cota das redes de saneamento e pluviais, a unhas distancias mínimas que se establecen no cadro seguinte respecto do resto das instalacións:

INSTALACIONES	SEPARACIÓN HORIZONTAL (cm)	SEPARACIÓN VERTICAL (cm)
Rede de sumidoiros	60	50
Gas	50	50
Electricidade A.T.	30	20
Electricidade B.T.	20	20
Telefonía	20	20

- Nos puntos máis altos e nos máis baixos da rede instalaranse ventosas e desaugadoiros respectivamente para a súa limpeza e mantemento axeitados.
- Utilizaranse canalizacións de PVC con xunta elástica para diámetros superiores a 63 mm e de polietileno para diámetros inferiores.
- A presión mínima de traballo será de 10 Atm.
- As chaves de paso serán de tipo comporta.
- Os mecanismos nas redes xerais irán aloxados en pozos de rexistro  $\varnothing$  80 cm. realizados en formigón HA-25, con tapa de fundición e arillo reforzado KN-250-DN-59.
- A estruturación xeral da rede será preferentemente mallada ou polo menos mixta, para un mellor reparto de presión e unha maior liberdade e seguridade da subministración.
- As redes xerais de rega realizaranse en todas as zonas de parques, xardíns e prazas de uso público con canalización de  $\varnothing$  80 mm.
- As redes de rega estarán independizadas das de abastecemento mediante chaves de paso e contador, percorrendo preferentemente polas beirarrúas, evitando os pasos baixo viarios rodados ou reforzándose convenientemente en caso contrario.
- A separación máxima entre bocas de rega será de 40 m., recomendándose o emprego de aspersores automáticos en zonas axardinadas.

#### 4.5.2. REDES DE SANEAMENTO E PLUVIAIS.

O deseño da rede de saneamento realizarase tendo en conta a rede existente, os puntos de toma da rede xeral e a ordenación global da zona, a fin de garantir en caso necesario a posible condición do tramo da rede proxectada como punto de paso para a evacuación doutras zonas, solicitando a este respecto información das previsións que para as redes xerais de saneamento ou pluviais poidan ter os servizos técnicos municipais no intre de se redactar o proxecto.

O saneamento realizarase normalmente por medio do sistema separativo cando os efluentes se sometan a depuración de residuais ou cando estea xa proxectada nesa zona unha depuración a curto prazo. Nestes casos as redes de pluviais conduciranse sempre ata os ríos ou regatos próximos.

No caso de que non exista aínda depuración ou previsión de realizala nos próximos anos (un mínimo de 10, segundo informe municipal ao respecto), e sexa excesivamente complexo ou gravoso o desaugue a canles naturais da rede de pluviais, permitirase a construción dun sistema unitario, sempre que o Concello o permita expresamente.

Quedarán prohibidos calquera tipo de vertido de augas residuais a ceo aberto ou vertidos doutro tipo que non cumpran especificamente as normativas existentes de salubridade e medio ambiente, debéndose ter en conta especificamente os vertidos de tipo industrial, que en función da súa perigosidade deberán someterse a procesos completos ou parciais de depuración, independentes ou semiintegrados na rede xeral de saneamento, de xeito que se poida garantir

a idoneidade ou admisibilidade da súa composición con carácter previo á súa incorporación ás redes xerais ou o medio ambiente, ou en caso contrario ser obxecto de recollida independente con destino a plantas especiais de tratamento de residuos industriais.

### **Condicións de cálculo.**

Para o cálculo da rede de saneamento adoptárase como caudal de augas residuais o mínimo e o máximo previstos para o abastecemento de augas.

Os caudais de augas pluviais calcularanse a partir dunha precipitación de 200 l/s Ha. para superficies inferiores a 10 Ha., e no caso de superficies superiores calcularanse os caudais máximos de chuva segundo os datos do observatorio ou estación meteorolóxica máis próxima, cunha probabilidade de repetición de 5 anos na rede secundaria e de 10 anos na rede primaria e nos sistemas xerais, tendo sempre en conta o retardo na acumulación de caudais.

Os caudais de pluviais así obtidos aplicaráselle os coeficientes de escorrentía necesarios en función da tipoloxía da superficie ou terreo de que se trate, tomando como mínimos os seguintes:

- Rede viaria: 0,85
- Espazos libres axardinados ou zonas de cultivo: 0,2
- Zonas de edificación colectiva: 0,70
- Zonas de edificación unifamiliar adosada: 0,5
- Zonas de edificación unifamiliar illada: 0,4
- Zonas de edificación industrial: 0,5

### **Condicións de deseño.**

As condicións básicas de deseño a cumprir polas redes de saneamento serán as seguintes:

- Todas as conducións deberán estar soterradas seguindo no posible o trazado das beirarrúas ou da calzada. Neste último caso deberase reforzar a canalización cunha capa ríxida de formigón de 10 cm. de espesor mínimo por riba do entubado que evite roturas por asentos ou sobrepresións derivados do tráfico rodado en función da súa tonelaxe máxima prevista.
- A profundidade mínima das conducións será de 1,20 m. desde a parte superior do entubado ata a rasante do pavimento, atendendo ás separacións especificadas respecto doutras instalacións no resto de apartados do presente artigo.
- Nos puntos máis altos da rede de residuais disporanse cámaras de descarga para a súa limpeza, cunha capacidade mínima equivalente ao volume interior de 20 m. de lonxitude do entubado de que se trate.
- As canalizacións de residuais terán un diámetro mínimo de 30 cm., aceptándose nas conexións individuais a parcelas ou edificios un diámetro mínimo de 20 cm.
- A velocidade de cálculo nos entubados non será inferior a 0,5 nin superior a 3,5 m/seg. sen causa xustificada, a fin de evitar no posible a sedimentación ou a erosión.
- Disporanse pozos de rexistro nos cambios de dirección, tanto horizontal como vertical (rasante), e a intervalos de 40 m. de distancia como máximo, agás no caso de tramos especiais ou sen acometidas, sen exceder en ningún caso os 70 m. entre pozos.
- Os pozos de rexistro serán de diámetro mínimo 80 cm. e realizados en formigón HA-25 con tapa e ariño de fundición reforzado KN-250 DN-59.
- As canalizacións de augas pluviais serán de PVC, tipo SN-2 DN-300 (diámetro mínimo 300), admitíndose  $\varnothing$  200 para as acometidas dos sumidoiros.

- Os sumidoiros de augas pluviais serán sifónicos, con reixa abatible de función de 50 x 25, e situaranse a distancias máximas de 30 m.
- Todas as vías xerais de tráfico rodado contarán xa desde o intre da súa construción no solo rústico cos axeitados sistemas de derivación ou conducción de augas pluviais ás canles naturais de auga ou ás redes xerais de sumidoiros, sendo obrigado en solo urbano ou de núcleo rural para todas as vías.
- No caso de que sexa imposible a conexión ás redes xerais dunha edificación ou dun grupo delas por motivos técnicos ou por desproporción do custo das obras necesarias, deberá disporse obrigadamente dun sistema individual ou colectivo de depuración mediante fosas sépticas ou minidepuradoras da capacidade precisa para tratamento axeitado das augas residuais.

#### 4.5.3. REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

##### **Condicións básicas**

Todas as instalacións de transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e os centros de transformación cumprirán o establecido nos seus respectivos Regulamentos Técnicos tanto en alta, media como en baixa tensión, adaptándose ás condicións particulares que establecen as Empresas Subministradoras de enerxía eléctrica en cada zona e as que establece o presente PXOM.

##### **Condicións de deseño.**

Por regra xeral tenderase ao soterrado das instalacións eléctricas de todo tipo, sobre todo nas zonas máis urbanizadas ou de urbanización prevista, establecéndose polo tanto a obriga de realizar a instalación soterrada precisa para o posterior soterrado das conducións novas ou das existentes, en todos os proxectos ou obras de urbanización (e naquelas obras xerais ou parciais de reparación ou de substitución de pavimentos –que permitan realizar doadamente os foxos precisos para o soterrado das conducións- aínda que o tendido do cableado non se leve a cabo nese intre) que se realicen desde a aprobación do presente PXOM.

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

- No solo rústico as conducións poderán ser aéreas, a excepción das zonas contempladas como Áreas Naturais, nas que deberán soterrarse progresivamente ou desviarse fóra do seu ámbito os tendidos aéreos existentes, prohibíndose calquera novo tendido que non sexa soterrado, polo menos mentres non se redacten os Plans Especiais previstos para estas áreas. Exceptuaranse tamén da posibilidade de cableado aéreo as obras de conexión ou acometida necesarias para abastecemento de novos sectores de solo urbanizable, que deberán ser tamén obrigadamente soterrados.
- No solo urbanizable permitiranse as conducións aéreas exclusivamente no caso de tratarse de sectores de usos industriais cando se encete a súa urbanización (e non denantes) debendo percorrer os tendidos ao longo dos viais previstos, sen atravesar parcelas nin espazos libres de uso público.
- No solo urbano de uso industrial permitirase tamén conservar os tendidos aéreos existentes.
- No solo urbano residencial poderanse permitir os tendidos aéreos exclusivamente en zonas de baixa densidade edificadora (edificación extensiva) cando as circunstancias técnicas ou económicas así o aconsellen e non existan problemas adxacentes por esta circunstancia derivados das súas condicións de tráfico, protección paisaxística ou ambiental, servidumes, etc. Non será aplicable esta salvedade en ningún caso nos conxuntos de interese arquitectónico ou histórico e nas zonas de protección especial e tampouco nos espazos libres contemplados ou previstos no solo urbano.

- Cando se realicen proxectos parciais ou específicos de subministración eléctrica e non se teñan datos respecto da rasante prevista do vial, poderase aceptar un trazado aéreo provisional ata que se resolva esa circunstancia ou ata que o Concello estime o seu soterrado con cargo a quen correspondese en orixe.

**Condicións básicas a cumprir polas liñas eléctricas soterradas:**

- Disporase dos condutos coas características e en número necesario para o cableado previsto, dispondo de polo menos dous condutos máis dos necesarios para posibles ampliacións da rede, reparacións substitucións, etc.
- Os condutos deberán manter entre si e respecto das outras instalacións, as distancias precisas para evitar interaccións indesexadas ou perigosas (polo menos 30 cm. en A.T. e 20 cm. en B.T.), e levarán todo o seu percorrido na parte superior de cada grupo de condutos unha cinta de sinalización de risco eléctrico, que pasará ao interior das arquetas como sinal da súa existencia.
- Os foxos para o tendido de condutos terán un ancho mínimo de 50 cm. e os condutores distarán un mínimo de 20 cm. das caras interiores dos foxos.

**Condicións básicas a cumprir polos sistemas de transformación.**

- As estacións e subestacións transformadoras situaranse preferentemente fóra do solo urbano, nos emprazamentos en que tecnicamente sexan necesarios en función do trazado das redes xerais, debendo estar illadas en todo o seu perímetro dos edificios ou parcelas lindeiras cunha separación mínima de 1 m. Deberanse adoptar nestas estacións cantas medidas correctoras sexan precisas contra ruídos, vibracións, ventilación, etc, a fin de amolar o mínimo posible á poboación circundante.
- Os centros de transformación no solo urbano ou nos núcleos rurais deberanse emprazar principalmente en edificacións específicas para iso, ou formando parte doutras, tentando fuxir da súa instalación soterrada no espazo público, e (principalmente no viario).
- Os pequenos centros de transformación a emprazar no medio rural ou no solo rústico poderanse emprazar ao aire libre, sempre e cando non estean situados na proximidade de edificacións nin o alcance directo das persoas, e se contemplan todas as medidas precisas para garantir a súa seguridade en todos os aspectos.
- Nos sistemas transformadores de todo tipo deberanse habilitar os corredores necesarios (ben sexan aéreos ou soterrados) nas debidas condicións de servidume e seguridade, para as liñas de abastecemento que se precisen e tamén para as de saída.

**4.5.4. REDE DE ALUMEADO PÚBLICO.**

O alumeado público deberá ter unha dobre función de axeitamento das condicións de visibilidade nocturna e de mellora ambiental no espazo público (ou polo menos evitando o menoscabo estético do ambiente urbano), polo tanto os elementos visibles de que consta o sistema de alumeado deberán harmonizar coas características da zona, para o cal o Concello establecerá un catálogo limitado de modelos estandarizados ou admisibles a empregar, polo menos nas zonas de maior interese ou proxección urbanística.

**Condicións de cálculo.**

A iluminación do espazo público adoptarase en función da súa intensidade de uso e das necesidades do tráfico previsto na zona, establecéndose uns valores ou niveis alumínicos mínimos que se deberán acadar en cada unha delas:

- Puntos singulares de perigo no viario rodado: 25 lux e uniformidade 0,30

- Viario primario ou estruturante: de 15 a 20 lux e uniformidade 0,25
- Viario secundario e local: de 12 a 15 lux e uniformidade 0,25
- Viario peonil, espazos libres e prazas: de 3 a 10 lux e uniformidade 0,20

### Condições de deseño.

As redes de distribución serán preferentemente soterradas, polo tanto en todos os proxectos ou obras de urbanización e nas obras xerais ou parciais de substitución de pavimentos (que permitan realizar doadamente os foxos precisos para o soterrado das conducións, aínda que o tendido do cableado non se leve a cabo nese intre) que se realicen desde a aprobación do presente PXOM.

Exceptuaranse desta obriga os casos concretos que se relacionan de seguido:

- No solo rústico as conducións poderán ser aéreas, a excepción das zonas contempladas como Áreas Naturais, nas que deberán soterrarse progresivamente ou desviarse fóra do seu ámbito os tendidos aéreos existentes, prohibíndose calquera novo tendido que non sexa soterrado, polo menos mentres non se redacten os Plans Especiais previstos para estas áreas. Exceptuaranse tamén da posibilidade de cableado aéreo as obras de conexión ou acometida necesarias para abastecemento de novos sectores de solo urbanizable, que deberán ser tamén obrigadamente soterrados.
- No solo urbanizable permitiranse as conducións aéreas exclusivamente no caso de tratarse de sectores de usos industriais cando se encete a súa urbanización (e non denantes) debendo percorrer os tendidos ao longo dos viarios previstos, sen atravesar parcelas nin espazos libres de uso público.
- No solo urbano de uso industrial permitirase tamén conservar os tendidos aéreos existentes.
- Cando se realicen proxectos parciais ou específicos de alumeado e non se teñan datos respecto da rasante prevista do vial, poderase aceptar un trazado aéreo provisional ata que se resolva esa circunstancia ou ata que o Concello estime o seu soterrado con cargo a quen correspondese en orixe.

As condicións básicas a cumprir polas instalacións soterradas de alumeado público serán as seguintes:

- As canalizacións realizaranse nun foxo de 30 cm. de ancho mínimo e 70 cm. de fondo.
- As canalizacións serán de P.V.C. coengurrado, cunha sección mínima  $\varnothing$  63, e no seu percorrido non presentarán engurras nin curvas excesivamente pronunciadas, debéndose recubrir o foxo cunha capa de formigón de 10 cm. de espesor.
- Sinalizarase todo o seu percorrido con cinta de sinalización de risco eléctrico de BT, facéndose ollar dita cinta en cada extremo das arquetas de rexistro que unan dita canalización, situándose a cinta por riba da canalización ou conxunto delas, a unha distancia vertical mínima de 10 cm.
- As arquetas de rexistro construíranse en ladrillo macizo de  $\frac{1}{2}$  pé ou en formigón de espesor 12 cm., debendo de enfuscar interiormente os seus paramentos. Os tubos que cheguen a elas non presentarán arestas vivas que poidan danar os condutores.
- As medidas das arquetas consideraranse sempre interiores, cunhas dimensións de 0,60 x 0,60 x 0,50 m. e as tapas de arquetas de rexistro serán acabadas en materiais afíns aos da beirarrúa e co dispositivo de extracción de fácil manexo, mediante útil especial.



- As bases de ancoraxe para báculos realizaranse en formigón, sobre unha base de escavación perfectamente chá cunha profundidade de 1 m. e 0,50 x 0,50 m de planta como mínimo, na que irán embutidos os pernos de ancoraxe tendo en conta para a súa lonxitude que os pernos roscados acollerán dobre tuerca no seu extremo superior. Para báculos superiores a 9 m. de altura realizarase un cálculo axeitado da base de ancoraxe necesaria.
- Os báculos serán de material inoxidable, con luminaria modelo municipal de 9 m./5 m. de alto, segundo as características da rúa ou espazo a iluminar, podéndose empregar tamén balizas ou elementos baixos en espazos libres, contando sempre con carácter preceptivo do informe favorable dos servizos técnicos municipais a respecto dos modelos a empregar, co fin de simplificar no posible as labores de mantemento das instalacións.
- Os condutores serán do tipo RU de CU 0,6-KV e irán soterrados baixo tubo das características xa indicadas e cun número de condutores que dependerá do tipo da instalación:
  - o Instalacións monofásicas: 2 condutores para forza  
1-2 condutores para mando
  - o Instalacións trifásicas: 4 condutores para forza  
1 condutor para mando: o condutor de mando en instalacións soterradas será sempre de 6 mm<sup>2</sup> de sección como mínimo.
- As seccións dos condutores determinarase en cada caso concreto, obedecendo aos datos reais nos que deba basearse dito cálculo.
- Conectarase cada báculo a terra mediante pica de 1,5 m. de lonxitude de Cu espido de 35 mm<sup>2</sup> de sección como mínimo, aplicando en calquera caso as normativas vixentes a este respecto.
- Os centros de medidas e mando axeitaranse ás normas da empresa subministradora así como á lexislación vixente, atendendo especificamente ás seguintes determinacións:
  - o Prestarase especial atención á diversificación dos circuítos.
  - o Os circuítos trifásicos deberán protexer as súas saídas con magnetotérmicos “unipolares”.
  - o O reloxo para cambio do nivel de iluminación deberá contar con reserva e un sistema de acendido por interruptor crepuscular.
  - o Os contactores de forza e mando serán como mínimo de 4 x 40 A e de 2 x 20 A.
  - o O cableado interior dos centros de mando será de fío de 750 V flexible.
  - o Os armarios disporán de capacidade suficiente para todos os mecanismos da instalación deseñada, incrementada en cada caso no 50 % como previsión para posibles ampliacións.
  - o As caixas de conexión deberán cumprir as especificacións requiridas, segundo as seccións dos condutores de cada instalación, en base a recomendacións do fabricante e a normativa vixente.

#### 4.5.5. REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓNS

##### Condicións básicas

Todas as instalacións de telecomunicación cumprirán o establecido nos seus respectivos Regulamentos e lexislación (e principalmente a Lei 32/2003 Xeral de Telecomunicacións), adaptándose ás condicións particulares que establecen as empresas subministradoras destes servizos en cada zona (adaptándose ao disposto no artigo 26 da citada Lei), e as que establece o presente PXOM, atendendo en todo caso as condicións da citada Lei 32/2003 para garantir unha competencia efectiva e a non discriminación dos distintos operadores.

### **Condicións de deseño.**

Por regra xeral tenderase ao soterrado das instalacións de telecomunicación por cable de todo tipo, sobre todo nas zonas máis urbanizadas ou de urbanización prevista, establecéndose polo tanto a obriga de realizar a instalación soterrada precisa para o posterior soterrado das conducións novas ou das existentes, en todos os proxectos ou obras de urbanización (e naquelas obras xerais ou parciais de reparación ou de substitución de pavimentos –que permitan realizar doadamente os foxos precisos para o soterrado das conducións- aínda que o tendido do cableado non se leve a cabo nese intre) que se realicen desde a aprobación do presente PXOM.

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

- No solo rústico as conducións poderán ser aéreas, a excepción das zonas contempladas como Áreas Naturais, nas que deberán soterrarse progresivamente ou desviarse fóra do seu ámbito os tendidos aéreos existentes, prohibíndose calquera novo tendido que non sexa soterrado, polo menos mentres non se redacten os Plans Especiais previstos para estas áreas. Exceptuaranse tamén da posibilidade de cableado aéreo as obras de conexión ou acometida necesarias en novos sectores de solo urbanizable, que deberán ser tamén obrigadamente soterrados.
- No solo urbanizable permitiranse as conducións aéreas exclusivamente no caso de tratarse de sectores de usos industriais cando se encete a súa urbanización (e non denantes) debendo percorrer os tendidos ao longo dos viais previstos, sen atravesar parcelas nin espazos libres de uso público.
- No solo urbano de uso industrial permitirase tamén conservar os tendidos aéreos existentes.
- No solo urbano residencial poderanse permitir os tendidos aéreos exclusivamente en zonas de baixa densidade edificadora (edificación extensiva) cando as circunstancias técnicas ou económicas así o aconsellen e non existan problemas adxacentes por esta circunstancia derivados das súas condicións de tráfico, protección paisaxística ou ambiental, servidumes, etc. Non será aplicable esta salvedade en ningún caso nos conxuntos de interese arquitectónico ou históricos e nas zonas de protección especial nin tampouco nos espazos libres contemplados ou previstos no solo urbano.
- Cando se realicen proxectos parciais ou específicos de servizos de telecomunicación e non se teñan datos respecto da rasante prevista do vial, poderase aceptar un trazado aéreo provisional ata que se resolva esa circunstancia ou ata que o Concello estime o seu soterrado con cargo a quen correspondese en orixe.

### **Condicións básicas a cumprir polas liñas soterradas de telecomunicación:**

- Disporase dos condutos coas características e en número necesario para o cableado previsto, dispoñendo de polo menos o dobre dos condutos inicialmente necesarios como reserva para ampliacións posteriores da rede, novos servizos, substitucións, etc. O diámetro mínimo dos condutos para as redes de distribución será de  $\varnothing$  110 mm, para as redes de dispersión de  $\varnothing$  63 mm. e para as acometidas individuais de  $\varnothing$  40 mm.
- Os condutos deberán manter entre si e respecto das outras instalacións as distancias precisas (polo menos 25 cm. respecto de liñas eléctricas e 30 cm. respecto doutros servizos de condución de líquidos ou gases) para evitar interaccións indebidas ou distorsionantes, e levarán en todo o seu percorrido na parte superior de cada grupo de condutos unha cinta de sinalización indicativa do servizo de que se trate, que será pasante ao interior das arquetas como sinal da súa existencia.

- Os foxos para o tendido de condutos terán un ancho mínimo de 40 cm. e distarán un mínimo de 5 cm. das caras interiores dos foxos.

**Condicions básicas ás que se deberán adaptar as antenas e sistemas emisores de telecomunicación.**

- A instalación de equipos emisores de telecomunicación estará sometida á autorización expresa das administracións competentes na materia e a licenza municipal, segundo o proceso administrativo habitual, debéndose establecer por parte do Concello as taxas correspondentes pola utilización privativa do dominio público local a favor das empresas que explotan estes servizos.
- Os operadores de telecomunicación deberán elaborar preferentemente un Plan de Implantación e Desenvolvemento (aínda que sexa a título informativo ou de previsións xerais orientativas para o concello e para os posibles usuarios, dada a evolución constante destes aspectos das novas tecnoloxías) de toda a súa rede e infraestrutura física de transmisións (existente e prevista) dentro do Termo Municipal de Vilardevós, establecendo as medidas necesarias de integración destas instalacións no conxunto da ordenación medioambiental e territorial municipal, asegurando o cumprimento das limitacións impostas pola lexislación vixente, e principalmente a Lei 32/2003. A tramitación do citado Plan de Implantación será idéntico ao que se precise para o outorgamento de licenzas de actividade (coas particularidades que establece a lexislación sectorial), someténdose a información pública polo prazo mínimo dun mes, que se publicitará previamente nos boletíns oficiais -autonómico (DOGA) e provincial (BOP)-, na prensa de maior circulación na zona e no taboleiro de anuncios do Concello. Non deberán realizarse novas instalacións radioelétricas mentres non estea aprobado o citado Plan de Implantación (agás casos debidamente xustificadas), debéndose axustar a el as novas instalacións (co marxe de manobra imposto pola evolución constante destes aspectos das novas tecnoloxías).
- As empresas operadoras terán que presentar ao Concello un seguro de responsabilidade civil, que poida cubrir de xeito ilimitado as posibles afeccións materiais e persoais que poidan producir a terceiros.
- No caso de instalar estacións con emisores ou receptores radioelétricos na cuberta de edificacións residenciais deberase realizar a instalación do sistema de xeito que as emisións non incidan negativamente sobre o propio edificio ou sobre os que están na súa proximidade inmediata, atendendo especialmente a minimizar os seus efectos sobre os espazos máis sensibles as emisións tales como centros de ensino, centros sanitarios ou asistenciais, espazos libres de uso público, etc.
- Establécense unhas áreas mínimas de protección en zonas abertas de uso público expostas ás emisións radioelétricas realizadas por antenas de telefonía móbil ou similares, nas que se deberán restrinxir as emisións e cumprir unhas condicións de protección. Estas áreas de protección determínanse do xeito seguinte:
  - o A área de protección será paralelepípedica e terá unhas dimensións de 10 x 10 m. en horizontal e 5 m. de altura emprazándose espacialmente co centro de gravidade dunha das súas caras verticais no punto central do emisor de que se trate, e orientado na dirección de máxima radiación das emisións.
  - o No interior do prisma así definido non poderá existir ningunha zona de paso ou estancia con presenza continuada de persoas, polo tanto deberá orientarse ou reubicarse o emisor en caso de producirse esta circunstancia ata que o prisma se sitúe completamente fóra desas zonas de paso ou estancia.
  - o Extremaranse as precaucións e as condicións de implantación de novas instalacións emisoras de telecomunicación en todos os espazos protexidos (conxuntos históricos, zonas arqueolóxicas, bens de interese cultural, espazos naturais protexidos, e todos aqueles outros elementos ou zonas de valía semellante) para non deturpar os citados valores, e deberanse ater en todo caso as condicións das lexislacións sectoriais aplicables conxuntas.

#### 4.5.6. URBANIZACIÓNS DOS ESPAZOS LIBRES.

O deseño dos espazos libres deberá ter en conta todos aqueles elementos existentes no territorio que conforma o seu substrato, valorándoas axeitadamente e tratando de integrar na proposta de ordenación todos aqueles que pola súa singularidade como elementos independentes ou como conxunto poidan axudar a configurar o espazo libre de que se trate, preservando no posible a súa memoria colectiva anterior e as preexistencias notables. Atenderase especialmente á conservación de todos aqueles elementos vexetais que poidan integrarse na proposta, prohibíndose expresamente a eliminación de arborado autóctono ou de gran porte (sempre que non interfira inescusablemente na ordenación do espazo, debéndose xustificar esta circunstancia caso a caso, intentando conservar a meirande parte de exemplares posible). De xeito análogo, tentarase fuxir dos grandes movementos de terras que alteren a configuración topográfica dos terreos de xeito significativo (por regra xeral só deberán adaptarse ás condicións topográficas do contorno do espazo para axustarse ao novo viario que estea xa trazado ou proxectado e aquelas que sexan precisas para contención de terras ou supresión de barreiras arquitectónicas), que de ser necesarias, deberán xustificarse axeitada e detalladamente.

Na documentación do proxecto ou proposta de ordenación recollerase toda a información precisa sobre o existente, e definiranse as accións a levar a cabo sobre elo, definindo claramente as obras de urbanización, xardinería, mobiliario e instalacións a realizar, as posibles servidumes de uso e infraestruturas, así como as edificacións auxiliares e obras de fábrica precisas e todo o sistema de pavimentos ou acabados superficiais da zona de actuación, debéndose adaptar todo elo ás posibilidades de mantemento que vaia a poder recibir no futuro, segundo que sexa de iniciativa pública ou privada, establecéndose no seu caso a necesidade de constituír unha entidade de conservación dese espazo público que asuma a responsabilidade e o custo do seu mantemento continuado.

##### **Normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas.**

O deseño global da actuación deberá garantir o cumprimento da función para a que foi reservado ese espazo no planeamento superior, atendendo a toda a normativa e lexislación aplicable, e especialmente á referente á supresión de barreiras arquitectónicas, e tratará de integrarse no espazo público global no que se insire, atendendo especialmente aos seus puntos de contacto perimetral con outros espazos xa urbanizados ou pendentes de urbanización segundo a ordenación do PXOM.

Os parques, xardíns e demais espazos libres de uso público, así como os itinerarios peonís e os mixtos destinados ao tráfico de peóns e vehículos, deseñaranse e realizaranse de forma que lle resulten accesibles a calquera persoa.

A pavimentación dos espazos de uso peonil evitarán o emprego de deseños que poidan conformar obstáculos para a circulación de persoas minusválidas ou carros de nenos, ofrecendo itinerarios alternativos sempre que sexa necesaria a construción de escaleiras por cuestión de topografía. Os itinerarios alternativos realizaranse mediante ramplas de pendente inferior ao 8 % que permitan acceder a todas as zonas fundamentais do espazo de que se trate.

As beirarrúas, naqueles puntos en que estean situados os pasos de peóns a través das rúas de tráfico rodado, disporán de ramplas de acceso con pendente inferior ao 8 % en todas as direccións e cun ancho mínimo de 1 m., que se ampliará en todo o seu contorno cunha franxa de 1 m. de ancho con pavimento antiesvarante distinguible pola súa textura da do resto da beirarrúa, de xeito que poida ser apreciado polos invidentes para localizar eses puntos de cruzamento das rúas.

Os aseos de uso público que se dispoñan nestes espazos deberán contar polo menos cun aseo adaptado, composto como mínimo por un inodoro e un lavabo, que, cumprindo as características sinaladas nesta lei e nas normas que a desenvolvan, lle poidan ser accesibles a calquera persoa.

Como precaucións xenéricas neste eido deberanse cumprir en todos os elementos da urbanización dos espazos libres as disposicións contidas na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento de Desenvolvemento. (Decreto 35/2000 de 28 de xaneiro).

**Mobiliario urbano e sinalización.**

Deberase prever nestes espazos a instalación do mobiliario urbano que precisen, atendendo aos modelos que o Concello teña estandarizados ou catalogados como admisibles no seu caso, sendo necesaria a autorización expresa dos novos elementos non catalogados (caixas de correo, cabinas de teléfono, bancos, fontes, papeleiras, colectores de lixo, xogos de nenos, todos os elementos exteriores de instalacións urbanas, peches, aseos, casetas, quioscos, elementos publicitarios, monumentos, esculturas, etc.) que se materializará no informe técnico municipal preceptivo sobre os proxectos ou propostas de urbanización, sobre todo no caso de que o mantemento posterior vaia a corresponder ao Concello, aos efectos de coordinar os procesos de conservación de todo o espazo público municipal e os seus elementos integrantes.

Os elementos de mobiliario urbano, tales como cabinas ou fornelas telefónicas, fontes, papeleiras, bancos e outros análogos, deseñaranse e colocaranse de maneira que non obstaculicen a circulación das persoas e permitan ser usados coa máxima comodidade. Iguais condicións deberán posuír os elementos saíntes que se sitúen en espazo peonil, tales como marquesiñas, toldos e outros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para a libre circulación das persoas.

Os sinais de tránsito, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se sitúe nun itinerario ou espazo de acceso peonil deseñaranse e colocaranse de xeito que non obstaculicen a circulación de calquera persoa e permitan ser usados, se é o caso, coa máxima comodidade. A súa disposición, características e situación nos espazos públicos deberán cumprir en todos os elementos as disposicións contidas na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento de Desenvolvemento. (Decreto 35/2000 de 28 de Xaneiro).

**4.5.7. INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

A inspección das obras de urbanización levaranas a cabo os Servizos Técnicos Municipais, polo menos en dous momentos distintos de realización das obras:

- Unha vez superada a metade do prazo previsto de execución das obras.
- Ao remate definitivo das obras ou de cada unha das fases en que estean subdivididas.

Aos efectos da protección e sinalización de obras na vía pública deberán verificarse (entre outras) as seguintes cuestións:

1. Todo tipo de obra ou elemento provisional, tales como gabias, andamios ou análogos, que implique perigo, obstáculo ou limitación de percorrido, acceso ou estancia peonil deberá sinalizarse e protexerse de maneira que garanta a seguridade física de todos os viandantes.
2. As especificacións técnicas de sinalización serán:
  - a) A protección realizarase mediante valados estables e continuos, dotados de sinalización luminosa de cor vermella e de sinais acústicos intermitentes, con límites que non perturben o resto da comunidade, de maneira que poidan ser advertidos con antelación por persoas con calquera tipo de limitación.
  - b) Os itinerarios peonís cortados por obras substituiranse por outros que lles permitan o paso a persoas con mobilidade reducida.

As obras que vaian a ser recibidas polo concello para a súa conservación e mantemento poderán ser obxecto de probas de funcionamento, resistencia ou calidade, sendo por conta do promotor a realización das obras complementarias precisas para resolver os problemas detectados, podendo ser obxecto de sancións se non se levan a cabo, ou ben realízalas o propio Concello a costas do promotor.

A validez da licenza de obras caducará en caso de incumprimento inxustificado das condicións impostas nela.

Unha vez rematadas as obras, os Servizos Técnicos Municipais redactarán o informe pertinente, logo da inspección das obras (no que se incluírá un apartado concreto sobre o cumprimento da lexislación sobre barreiras arquitectónicas e urbanísticas) para que o Concello poida acordar ou non a recepción provisional das mesmas.

A partires da recepción provisional comezará un prazo de garantía de seis meses de duración como mínimo, durante o cal, o mantemento das obras correrán a cargo do contratista.

Unha vez rematado o prazo de garantía, realizarase unha nova inspección que será informada polos Servizos Técnicos Municipais para que o Concello poida proceder, no caso de que esta sexa satisfactoria, á recepción definitiva das obras.

## **5. ORDENANZAS ESPECÍFICAS**

### **TITULO V:**

## 5.1. ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (EI).

### 1. Definición e ámbito.

Inclúese esta tipoloxía como posibilidade de modelo de ordenación nas novas zonas urbanizables reservadas para usos industriais-comerciais previstas no presente PXOM.

### 2. Sistema de ordenación.

Edificación en parcela illada ou adosada dous a dous como máximo.

### 3. Parámetros de edificación.

#### - Edificabilidade.

Establécese unha edificabilidade máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta, unha vez excluídas as cesións para dotacións e viario.

#### - Ocupación.

A ocupación máxima sobre a superficie neta de cada parcela, será do 70 %.

#### - Alturas máximas. Número de Plantas.

- a) A altura máxima dos edificios sitúase nos 8 m., debéndose verificar tamén que non supere a metade da distancia entre as aliñacións opostas nesa zona da rúa. Por riba desta altura só se poderán inzar as construcións tecnicamente especiais e as construcións emblemáticas, sen que en ningún suposto se poidan superar os 20 metros.
- b) O número máximo de plantas será o de 2, agás manifestación en contra nas ordenanzas específicas. A altura libre de cada planta terá un mínimo de 3 m. agás no caso do uso de vivenda que se fixa en 2,50 m.

#### - Aliñacións e rasantes

Defínense nos planos de ordenación.

#### - Recuados.

##### a) Verbo de aliñacións.

- Para as parcelas cunha superficie  $\leq 500$  m<sup>2</sup> non se esixirá recuado.
- Para as parcelas  $> 500$  e  $\leq 2.500$  m<sup>2</sup>, o recuado mínimo verbo da aliñación será de 3 metros.
- Para as parcelas  $> 2.500$  m<sup>2</sup> o recuado sobre aliñación será, como mínimo de 5 metros.

##### b) Verbo dos lindeiros.

Será de 4 metros, en todos os casos, agás que se adose.

##### c) Verbo da liña de fondo.

Será de 3 metros en todos os casos.



**- Condicións de acaroado.**

- Permitirase o acaroado de edificacións aos lindeiros laterais entre dúas contiguas, para o cal deberá haber acordo entre ambos os dous propietarios, que se documentará publicamente mercé á inscrición no Rexistro da Propiedade das dúas fincas, sendo preceptiva a presentación do proxecto dos dous edificios no Concello.
- Non se permiten acaroados pola linde de fondo.
- En calquera das edificacións acaroadas, a diferenza das liñas de edificación de fachada de cada dous edificios non poderán pasar dos 4 metros; a diferenza de altura de ambos non deberá exceder tampouco os 4 metros. Pola aliñación de fondo non se establecen diferenzas mínimas entre liñas de edificación traseira dos edificios contiguos. En todos os casos deberanse tratar os paramentos medianeiros vistos como fachada.

**- Espazo de seguridade perante os incendios.**

Cando o posible acaroado se produce nun lateral, deberá ficar sempre un paso entre cada edificio e o lindeiro lateral de, polo menos, 4 metros de ancho, doadamente accesible a vehículos contra incendios. O dito acceso é compatible co da circulación interior de vehículos normais.

**- Condicións estéticas.**

- **Composición.** A composición dos edificios industriais, incluíndo a das súas fachadas é libre. En calquera caso recoméndase o seguimento dos seguintes criterios.
  - a) A utilización de iluminación e ventilación natural fronte da artificial. Neste senso xúlgase coma necesaria a utilización racional de ritmos e secuencias na composición dos ocos para esta función.
  - b) Deseño de plantas de carácter regular, sempre que a parcela non o coute.
  - c) A utilización de cubertas inclinadas, sempre que non se vaian utilizar as cubertas planas coma espazo produtivo (terrazas coma lugar de secado ou semellantes).
- **Materiais.** Os paramentos exteriores poderán ser de calquera material normal dos existentes no mercado, agás aqueles que non se previron especificamente para quedar vistos (ladrillos, bloques de cemento ou calquera outro material desa condición). Recoméndase a utilización de materiais de probada eficacia construtiva coma a pedra -en calquera das súas fábricas- o formigón visto -sempre que teña un acabado de calidade-, as diferentes fábricas de ladrillo -que se terá que enfuscar e pintar-, o formigón prefabricado de calidade, etc.; permitíndose a combinación de varios materiais sempre que a mesma responda a criterios de racionalidade.

Nas carpinterías exteriores poderase utilizar calquera dos materiais existentes no mercado, sempre que teñan un acabado digno. Recoméndase: a madeira pintada, as carpinterías metálicas (ferro, aluminio, etc), ou de formigón prefabricado igualmente pintadas, lacadas ou coreadas por procedementos semellantes, as carpinterías de PVC, etc.

- **Peches de parcela e vexetación.**

Será obrigada a plantación dunha fieira de árbores no espazo interior do recuado de fachada cando este recuado veña obrigado polas ordenanzas. O ritmo da dita plantación só se interromperá nos pasos de entrada ás parcelas.

No caso das parcelas onde sexan obrigados recuados, os peches das mesmas que dan aos viarios e zonas públicas serán obrigatorios. A súa composición é

libre e os materiais utilizaranse conforme ao disposto sobre do particular no presente PXOM. Cando se constrúan con materiais compactos (pedra, ladrillo, formigón visto, prefabricados de acabado visto, etc.) terán que ter unha altura mínima de 1,20 mts. e unha máxima de 2 mts. No caso de que se utilice no peche menos altura de 1,8 mts. deberá completarse o peche con enreixado, paneis de reixa e malla ou só malla, ata unha altura mínima de 1,80 mts. Esta será tamén a mínima altura permitida se se utiliza malla ou enreixado, como elemento de peche na súa totalidade. No caso de utilización só de malla metálica os peches deberán ter pes de fábrica rematados, murete de polo menos, 30 cms., sendo tamén obrigatorio neste caso, a formación dun peche vexetal (sebe) polo interior do peche deste tipo.

Para a tramitación de autorización de cada instalación industrial, será preciso que o proxecto construtivo recolla o proxecto de axardinamento con expresión dos elementos previstos (herba, vexetación arbustiva, ou calquera outra vexetación empregada) e a súa disposición na parcela.

Tamén deberán recoller os proxectos toda a superficie que corresponde ao lindeiro exterior da parcela, así coma as obras de reparación de beirarrúas, pasos e viarios que se prevexa o seu deterioro e, consecuentemente, repoñer ou reparar, logo de rematadas as obras.

Os lindeiros laterais e de fondo terán que se pechar tamén obrigatoriamente. No caso de parcelas con edificacións entre medianeiras o peche lateral abranguerá, loxicamente, as partes da linde non ocupadas pola edificación. Os peches terán, como mínimo 1,8 metros de altura e o seu deseño será libre.

#### 4. Usos.

Permitiranse os seguinte usos e categorías:

- **De vivenda.** Categoría 1ª ( 1 por parcela como máximo).
- **Industrial.** Categorías todas\* . Situacións E e F.
- **Comercial.** Categorías todas\*\*, en calquera grupo.
- **Administrativo e oficinas.** Categoría única
- **Sociocultural.** Categoría única
- **Deportivo.** Categoría única.

5. **Aparcadoiros:** Construiranse, como mínimo 1 praza de aparcadoiro por vivenda ou 100 m<sup>2</sup> de edificación.

---

\* No caso de que o ámbito da presente ordenanza estea situada dentro da delimitación de núcleos de uso predominante residencial non se admitirá a 4ª categoría.

\*\* No caso de que o ámbito da presente ordenanza estea situado dentro da delimitación de núcleos de uso con predominio residencial non se admitirá a 1ª categoría nin o grupo D.

## **5.2. ORDENANZA, DE ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO.**

### **1. Condicións xerais.**

- Delimitación:

A definida nos planos de ordenación correspondentes.

### **2. Condicións de volume e uso.**

Nestas zonas dedicadas a garantir o lecer, o repouso e o esparexemento da poboación, así coma a conseguir a mellor composición estética do territorio en xeral, non se permitirá ningún tipo de edificación permanente, agás a necesaria para o mantemento das propias zonas (invernadoiros, almacéns de útiles de xardinería, etc.), xustificando previamente a necesidade da súa instalación na propia zona verde ou libre de uso público. Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, emparrados, pérgolas) ou complementarios ao uso das zonas verdes (escenarios de teatro ao aire libre, pistas de baile descubertas...).

Poderá autorizarse, así mesmo, a instalación de casetas e quioscos desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así coma o amoblamento necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.), e tamén a construción de equipamentos que non comporten edificación: campos de deportes ou semellantes, pero neste caso deberán estar contemplados no PXOM como zonas equipamentais. Nas construcións xa existentes nos parques e zonas verdes actuais, permítese a súa reconstrución ou rehabilitación, sempre que acubille usos dotacionais públicos de calquera tipo, e deberán estar contemplados no PXOM como zonas equipamentais.

En todo caso a superficie total ocupada con todos os elementos permanentes antes citados dentro das zonas clasificadas como espazos libres, non poderá superar o 5 % da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables dentro das zonas clasificadas como espazos libres, non poderá superar o 10 % da superficie total da zona.

Os cerramentos, cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 m. con materiais opacos, podendo traspasar este límite con elementos diáfanos ou elementos vexetais.

As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así coma dotadas do alumeadado público, rede de sumidoiros e abastecemento de auga necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Nos supostos onde as zonas verdes públicas linden con espazos libres privados será preceptiva a construción de paseos asoportados coma elementos de separación entre ámbalas dúas zonas.

### 5.3. ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS.

#### 1. Condicións xerais.

##### - Delimitación.

A definida nos planos de ordenación correspondentes, que inclúe, entre outras, as seguintes dotacións:

- a) A totalidade dos locais de uso administrativo escolas unitarias, cos seus terreos anexos, así coma os locais culturais e outras edificacións públicas espalladas polo territorio municipal.
- b) A totalidade das igrexas parroquiais, capelas e demais edificacións destinadas ao culto.
- c) A totalidade dos cemiterios parroquiais.
- d) O resto dos equipamentos que non se inclúen no sistema xeral correspondente.

#### 2. Condicións de volume.

Naquelas parcelas que, unha vez aprobado este PXOM, se destinasen a este uso e estean dentro dalgunha zona correspondente a solo de núcleo rural, poderase autorizar a aplicación das condicións de volume da zona onde estea situada, tendendo a que a edificación se integre coa existente, ocultando medianeiras, mantendo aliñacións, etc. No caso dos equipamentos que se sitúen en solo rústico, deberán cumprir as condicións que se sinalan no artigo 42 da LOUG. Para o resto dos casos, rexerán as seguintes condicións de volume:

##### - Ocupación da parcela:

A edificación en planta non ocupará máis do 70 % da superficie da parcela.

##### - Altura máxima:

Será de 7 m. (B+1) con carácter xeral, para todos os núcleos rurais e solo non urbanizable, non podendo ser excedida máis que por elementos ornamentais no caso de edificios singulares.

#### 3. Usos.

O correspondente ao equipamento de que se trate.

Poderase autorizar tamén o uso sociocultural en calquera dos edificios equipamentais, de cara á mellor xestión e mantemento dos equipamentos respectivos.

## 5.4. SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.

### 5.4.1. DISPOSICIÓN COMÚNS PARA OS NÚCLEOS RURAIS.

#### 5.4.1.1. Dereitos e obrigas dos propietarios.

Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente nos ditos núcleos.

Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, ao seu cargo, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

No suposto de execución de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural que prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

- a) Cederlles gratuitamente aos concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.
- b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no plan especial.
- c) Solicitar a licenza de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza.

No suposto de execución de plans especiais que desenvolvan operacións de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural, ademais das obrigas establecidas no apartado anterior, os propietarios do solo estarán obrigados a cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á administración municipal o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

En todo caso, antes da aprobación do Plan Especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área de expansión, agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 da LOUG.

#### 5.4.1.2. Tipos de actuacións.

Nos núcleos rurais delimitados, permitiranse, logo da licenza municipal, sen necesidade de autorización autonómica previa e axustándose ao disposto no art. 29 da LOUG e á presente normativa, as seguintes actuacións:

- a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional.
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía.
- c) Novas edificacións, de acordo coas regras establecidas na presente normativa.
- d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da LOUG.

#### 5.4.1.3. Usos permitidos.

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir outros usos ligados á vida rural, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial. Os usos permitidos son os seguintes:

- **De vivenda.** Categoría 1ª.
- **Industrial.** Categorias 1ª e 2ª.
- **Comercial.** Categoría 1ª.
- **Administrativo e oficinas.**
- **Hoteleiro.** Categoría 3ª.
- **Garaxe-aparcadoiro.** Categoría 1ª, 2ª e 5ª.
- **Sanitario-Asistencial.** Categorias 1ª e 2ª.
- **Educativo.** Categoría 1ª.
- **Sociocultural.** Categoría 1ª.
- **Deportivo.**
- **Relixioso.**
- **Agropecuario.** Categoría 1ª

#### 5.4.1.4. Usos e Actuacións prohibidas.

Dentro do núcleo rural non se permitirán os usos e actuacións seguintes:

- a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha tipoloxía que non responda ás do asentamento no que se localicen.
- b) Vivendas encostadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- c) Naves industriais de calquera tipo.
- d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúes ou corredoiras.
- f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.
- g) As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria que excedan do tipo tradicional e familiar determinado pola consellería competente en materia de agricultura.
- h) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.
- i) Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos termos regulados polo Artigo 26º da LOUG refundida.

#### 5.4.1.5. Condicións xerais das edificacións.

As tipoloxías edificadoras aplicaranse conforme ás *Condicións Tipolóxicas Xerais das Edificacións* fixadas no Título IV (Ordenanzas Xerais) da presente normativa e para cada zona de Ordenanza específica en consonancia coas limitacións especiais que establecen os artigos 29 e 104 da LOUG refundida, e ademais as seguintes:

##### - Parcela edificable.

Para que unha parcela sexa edificable nos núcleos rurais, deberá cumprir as condicións sinaladas a tal efecto nas definicións do apartado 4.2 da presente Normativa.

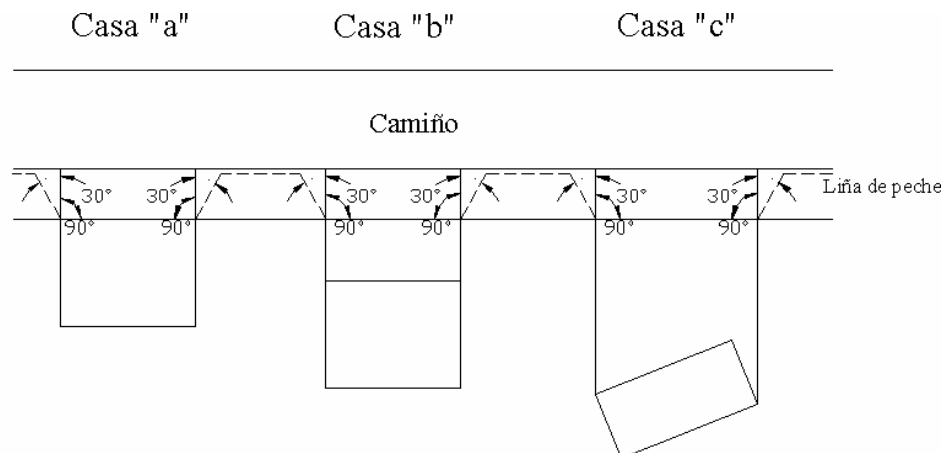
Ademais nas áreas de expansión dos núcleos rurais con fronte á estrada autonómica OU-310 (Bemposta, Cabadas, O Peto, Traseirexa e Lamasdeite) no caso de non poder acadar os accesos non directos destas parcelas ás ditas estradas (a través doutras vías existentes ou propostas, ou mesmo das vías de servizo paralelas, según se regula no seguinte apartado) non se poderá edificar nesas parcelas, segundo o indicado no informe da CPTOPT (Estradas), agás que en casos concretos xustificados o poida autorizar este mesmo organismo.

##### - Aliñacións.

Nos tramos das vías que non pertencen ao sistema xeral viario que, con anterioridade á aprobación do P.X.O.M., se atopan consolidadas pola edificación a distancias inferiores ás sinaladas aquí, as novas edificacións poderanse adaptar aos recuados dominantes, pero nunca a distancias inferiores aos 3 m. do eixe. Esta excepción non será aplicable á marxe da rúa que non estea consolidada. Entenderase a consolidación tal e como se define esta no apartado 2 da presente Ordenanza, para o suposto de edificación entre medianeiras en feira.

Ademais, segundo indica o informe da CPTOPT (Estradas) nas áreas de expansión dos núcleos rurais de Bemposta, Cabadas, O Peto, Traseirexa e Lamasdeite, nos seus frontes á estrada autonómica OU-310, prohibense os novos accesos a esta estrada, debendo realizarse estes a través dos existentes ou os de nova creación previstos polo planeamento, condicionando a obtención da licenza á execución total do viario alternativo se é que este non fora existente.

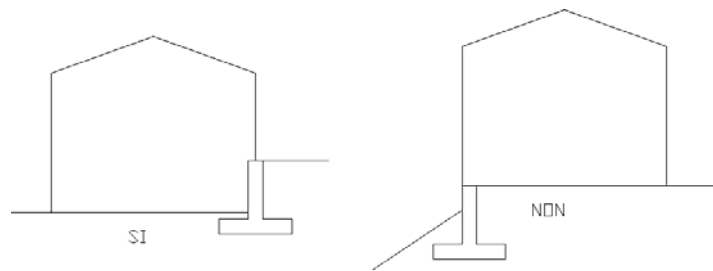
Cando se constrúa unha nova edificación, en rúas de menos de 8 m. de ancho, a liña de peche na proxección da fachada que dea fronte á vía ou espazo público, deixará libre un recuado -resío- dun mínimo de 3 m. de profundidade, tal coma se reflicte no seguinte gráfico:



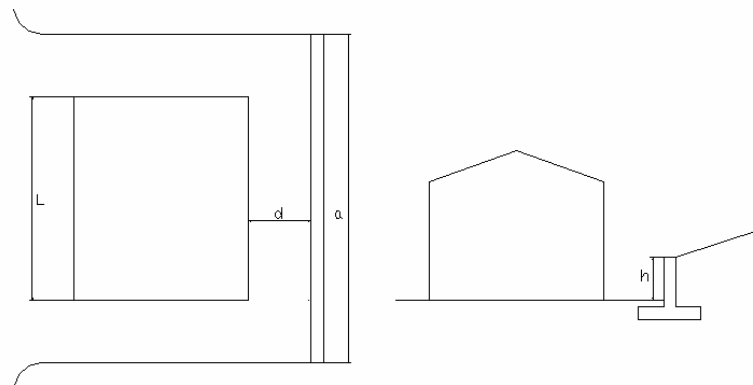
### - Rasantes.

Coma regra xeral serán as actuais das vías ás que dea fronte a parcela cando a edificación se vaia a situar nos primeiros 4 m. desde a aliñación establecida, e se se vai a situar a maior distancia poderá medirse desde a rasante natural do terreo aos efectos de determinación da altura máxima da cornixa, sotos ou semisotos, etc. A este respecto, calquera alteración do terreo para acomodar a edificación terá de axustarse ás seguintes condicións:

- a) Cando a vía á que dea fronte estea sen pavimentar acoidadamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por riba da rasante actual da vía
- b) As támaraas producidas despois de modificar a pendente natural do terreo non excederán do 50 % da dita pendente.
- c) Os muros de contención que sexan necesarios coma consecuencia das alteracións topográficas para acomodar a edificación á rasante das vías, axustaranse ás seguintes limitacións:
  - 1) Se o muro do edificio é ao tempo, muro de contención do terreo, as dimensións son libres, pero non se permite o caso no que o muro de cimentación e contención sexa visible por riba da pendente natural do terreo.



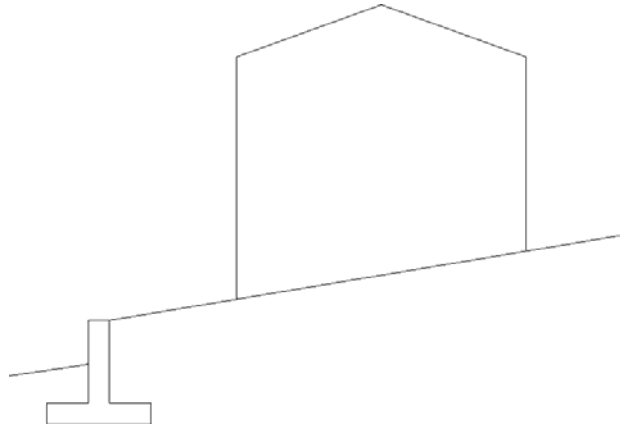
- 2) Cando o muro ou támara se separe do edificio, quedando visto, en ningún caso se permitirá que a altura sexa superior a 2 m., agás nos casos onde non



- sexa paralelo á fachada, que terá que ser  $\leq 1$  m. A distancia ao edificio será  $\geq 2$  m. e a lonxitude máxima, a do edificio máis 3 metros a cada lado.



3) Os muros que miren cara o exterior da parcela cumprirán co seguinte:



\* Cando sexa límite da parcela coa rúa ou camiño, a altura máxima será de 1 m.

\* No interior da parcela aceptárase sempre que a liña de pendente máxima non exceda o 25 %.

En especial, no que se refire á integración no ambiente e as alturas máximas sobre rasante nas vivendas unifamiliares illadas, cumprírase o disposto nas NHG.

#### - Edificacións auxiliares.

Permítese a construción (computando a efectos de ocupación de parcela e cumprindo as condicións tipolóxicas do apartado 4.3.3) daquelas edificacións auxiliares que se sitúen exentas verbo da edificación principal, se empracen na parte posterior da parcela e non superen (senón serían consideradas como principais) ningún dos seguintes parámetros:

- 3 metros de altura.
- 25 m<sup>2</sup> de superficie.
- Que a lonxitude do paramento mediano arrimado sexa inferior a 5 m.

#### - Situación da edificación.

As edificacións exentas poderán situarse libremente dentro da parcela, sempre que se localice a fachada principal dentro da franxa dos primeiros 25 metros, medidos desde a aliñación, tal e como se define esta na presente Norma.

#### - Separación a lindeiros.

No caso de existiren xa medianeiras nalgunha das parcelas laterais será forzoso tapalas mercé ao correspondente arrimo da edificación ou escamoteala con arborado tépedo ou con calquera outro procedemento que evite a permanencia do impacto. A distancia do recuado mínimo terá que ser respectada por toda a edificación (voadizos, aleiros, alpendres, etc.). Non obstante, permitirase o arrimo ás lindes laterais, e sen prexuízo a terceiros, daquelas edificacións auxiliares denantes citadas.

#### - Ocupación máxima da parcela.

A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da anovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da anovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre

edificaci3ns existentes e que non podendo cumprir tal condici3n, deber3n, no entanto, respectar o resto dos par3metros definidos.

**- Edificabilidade.**

No caso de que se procedese 3 reestruturaci3n dunha edificaci3n tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva a3nda que supere a aqu3 establecida.

A efectos de edificabilidade, computar3 tanto a edificaci3n principal como as auxiliares que superen os 25 m<sup>2</sup> en planta ou de menor superficie que acaden alturas superiores aos 3 metros. En calquera caso, estas edificaci3ns auxiliares computar3n a efectos de ocupaci3n da parcela.

**- Superficie m3xima edificable.**

Non se poder3n construir novas edificaci3ns que excedan os 300 m<sup>2</sup> para o uso principal. Neste c3mputo non se entender3n incluídas as edificaci3ns complementarias. Exceptúanse desta obriga o uso hoteleiro, cuxa construcci3n esixir3 a realizaci3n e aprobaci3n con car3cter previo dun Plan Especial de Protecci3n, Rehabilitaci3n e Mellora do Medio Rural. De todos os xeitos non se permitir3n edificios dedicados a este uso que excedan os 1.000 m<sup>2</sup>.

**- Altura m3xima.**

A altura m3xima da edificaci3n medirase segundo o establecido no Art. 21.1c) da LOUG, no punto medio das fachadas, pero no punto m3is desfavorable dos seus paramentos exteriores, desde a rasante do terreo (AMP), non poder3 superar os 8 m. No caso das vivendas unifamiliares illadas ser3 de aplicaci3n o disposto nas NHG.

Por riba da altura m3xima non se permitir3n outras construcci3ns que non sexan os elementos de cuberta ou instalaci3ns t3cnicas (antenas, chemineas, etc.). No caso das edificaci3ns tradicionais existentes perm3tense manter aqueles elementos tipol3xicos da zona (pinchos en testeiros, etc.) que xa existan na edificaci3n, sempre que sexan de tipolox3a tradicional, a3nda que excedan a altura m3xima aqu3 establecida (cun l3mite de exceso do 25 % da altura m3xima establecida).

**- Voos.**

S3 se poder3 exceder a aliñaci3n cos corpos voados lixeiros permitidos no presente PXOM nas condici3ns establecidas nas ordenanzas xerais. Poderase voar nos outros paramentos da edificaci3n distintos da fachada da aliñaci3n que dan vista 3 parcela, sempre que se garden os recuados establecidos. Os 3nicos voos que se permiten son os que se dediquen a elementos tipol3xicos tradicionais como solainas, balc3ns, galer3as ou miradoiros, prohib3ndose os voos pechados. En todo caso ser3n de aplicaci3n as disposici3ns recollidas nas NHG.

**- Recuados m3nimos das fosas s3pticas.**

A parcela ter3 que ter unha disposici3n tal, que permita localizar a fosa s3ptica (no caso de que sexa necesaria por non existir canalizaci3ns para a evacuaci3n de augas residuais), gardando as seguintes distancias m3nimas, sen prexuízo das disposici3ns vixentes na materia:

- 5 metros aos lindeiros.
- 2 metros 3 edificaci3n principal.

- 25 metros a calquera pozo de captación de auga.

Exceptuaranse da esixencia de distancias mínimas aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopan entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación do PXOM.

#### 5.4.1.6. Características xerais dos viarios de nova apertura previstos no PXOM.

Os viarios de nova apertura sinalado nos planos de ordenación de núcleos rurais (no caso de que non se establezan graficamente as súas características nos planos correspondentes) serán as seguintes:

- O seu ancho mínimo será de 10 m. entre aliñacións, agás no caso de afectar a edificacións xa existentes, e nestes casos poderase reducir este ancho a 8 m. nos tramos en que se dea esta circunstancia.
- A rasante do vial axustarase no posible á do terreo e non poderá acadar pendentes superiores ao 10 % máis que en casos excepcionais debidamente xustificadas, evitando o emprego de muros de contención ou terraplenados de altura superior a 1 m. de altura entre a rasante do vial e a rasante natural dos terreos das parcelas lindeiras.
- O replanteo do trazado do vial realizarase segundo o que se prevé no PXOM, admitíndose unha desviación lateral de, como máximo, 1,5 veces o ancho do vial por razóns de axuste ao parcelario.
- A cesión dos terreos necesarios para a apertura do vial producirase por común acordo de todos os propietarios afectados polo seu trazado. En caso contrario deberá procederse á realización previa dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural que deberá abranguer polo menos a todas as parcelas situadas en contacto co novo vial a trazar ou que vaian a ter acceso desde ese vial.
- Serán aplicables en calquera caso para a xestión dos solos afectados os instrumentos de execución en solo de núcleo rural recollidos no Título III da presente normativa e na LOUG

#### 5.4.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS EN ÁREAS TRADICIONAIS CONSOLIDADAS (NRC).

##### 1. Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza a totalidade ou parte dos ámbitos das aldeas e lugares que conforman os asentamentos rurais primitivos con edificacións maioritariamente tradicionais que dispoñen xa de servizos urbanísticos e/ou se localizan en áreas consolidadas pola edificación.

##### 2. Sistema de ordenación.

A edificación será exenta ou apareada; neste último caso, sempre que se ampare con proxecto conxunto. Excepcionalmente poderase permitir a edificación adosada a medianeira(s) xa existente(s). Co mesmo carácter excepcional permitirase a edificación entre medianeiras (ou en fieira) para completar tramos xa consolidados con esta tipoloxía. Esta excepción será aplicable exclusivamente na marxe da vía que reúna as condicións de consolidación esixidas. A estes efectos consideraranse na tipoloxía de edificación entre *medianeiras en fieira*, aqueles tramos de vías comprendidos entre dúas interseccións viarias que aparezan edificados, polo menos, en 2/3 da súa lonxitude.

##### 3. Condicións básicas da edificación:

- Aliñacións (peches): Os eixes dos viarios existentes ou propostos establécense graficamente nos planos dos núcleos a escala 1/ 2.000, e as aliñacións ou recuados dos peches, serán os seguintes:  
  
Para vías do sistema xeral, os retranqueos serán os establecidos pola Administración competente sobre a vía.
  - No resto das vías internúcleos, 5 m. do eixe da vía.
  - No viario existente no interior dos núcleos 4 m. do eixe da rúa, ou o límite da parcela ou aliñación consolidada.
- Altura máxima sobre a rasante: 7 metros (B+1).
- Fronte mínimo da parcela: 12 metros en vivenda illada, e menor se hai medianeiras edificadas lindeiras, pero  $\geq 5$  m. en calquera caso.
- Pendente máxima de cuberta: 30°.
- Altura máxima do cumio: 3,60 metros.
- Aproveitamento baixo cuberta: Permitido para usos vivideiros, en xeral cumprindo as restricións recollidas nas NHG. Permítese prolongar o plano de fachada ata 1 m. por riba do último forxado, dentro da altura máxima permitida.
- Voos: Non se permitirán, agás os lixeiros (galerías ou miradoiros acristalados no 70 %) cun máximo de 0,80 m, cumprindo en todo caso o que se recolle nas NHG.
- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>, podendo ser de ata 250 m<sup>2</sup> cando estean xa construídas as parcelas medianeiras.

- 
- Non se esixe parcela mínima naquelas que xa estean edificadas.
- Ocupación 40 % e, ata o 50 % para as parcelas inferiores a 300 m<sup>2</sup> que cumpran as condicións de parcela mínima do apartado anterior. A ocupación nas parcelas xa edificadas será a da edificación existente.
  - Edificabilidade: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Separación a lindeiros: 3 metros aos laterais e fondo. No caso de existir xa unha ou dúas medianeiras nos laterais, permitirase adosar a elas.

### 5.4.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN (NRE).

#### 1. Definición e ámbito.

Comprende o espazo de aplicación desta Norma os terreos dos núcleos de poboación sen consolidación pola edificación, e tamén as zonas non consolidadas dos N.R. que teñen parte do seu solo consolidado; por constituíren formal e funcionalmente espazos propios dos ditos núcleos e, xa que logo, conformar o solo por onde cabe situar a mínima expansión edificadora prevista, conforme aos criterios inspiradores da ordenación.

A delimitación figura grafitada nos planos de ordenación a Escala 1: 5.000 e 1/2000.

#### 2. Sistema de ordenación.

A edificación neste tipo de solo será sempre exenta.

#### 3. Condicións da edificación.

- Aliñacións (peches): Os eixes dos viarios existentes ou propostos establécense graficamente nos planos dos núcleos a escala 1/ 2.000, e as aliñacións ou recuados dos peches, serán os seguintes:  
 Para vías do sistema xeral, os recuados serán os establecidos pola Administración competente sobre a vía, e atendendo as reservas de aliñación para viarios de servizo nos viarios supramunicipais que se reflicten nos planos de ordenación.
  - No resto das vías internúcleos, 5 m. do eixe da vía.
  - Para o viario existente no interior dos núcleos, 4 m. do eixe da rúa, ou o límite da parcela ou aliñación consolidada se están situadas a unha distancia maior.
  - Para o novo viario proposto no interior dos núcleos aplicaranse as condicións que se establecen no apartado correspondente (5.4.1.6) das disposicións comúns para os núcleos rurais.
- Altura máxima sobre a rasante: 7 metros (B+1).
- Fronte mínimo da parcela: 16 metros en vivenda illada.
- Pendente máxima de cuberta: 30°.
- Altura máxima do cumio: 3,60 metros.
- Aproveitamento baixo cuberta: Permitido para usos vivideiros, en xeral cumprindo as restricións recollidas nas NHG. Permítese prolongar o plano de fachada ata 1 m. por riba do último forxado, dentro da altura máxima permitida.

- 
- |                            |                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Voos:                    | Non se permitirán, agás os lixeiros (galerías ou miradoiros acristalados no 70 %) cun máximo de 0,80 m, cumprindo en todo caso o que se recolle nas NHG. |
| - Parcela mínima:          | 600 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                     |
| - Ocupación                | 30 %.                                                                                                                                                    |
| - Edificabilidade:         | 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .                                                                                                                     |
| - Separación a lindeiros:  | 3 metros aos laterais e fondo.                                                                                                                           |
| - Recuados da edificación: | 4 m. verbo do peche oficial da parcela.                                                                                                                  |

#### 5.4.4. NORMAS ESPECÍFICAS PROVISORIAS PARA O CONXUNTO DE INTERESE HISTÓRICO DE VILARDEVÓS.

##### 5.4.4.1. Aplicación da normativa xeral dos núcleos rurais.

Mentres non se aprobe o Plan Especial de protección ao que se fai mención na presente normativa, que terá por obxecto a máis acaída protección do dito conxunto e tamén a súa posta en valor por medio da rehabilitación integral, tanto do conxunto como dos elementos que o forman, amais de ser de aplicación, en todo aquilo que non contradiga ao resto da normativa sobre núcleos rurais, será de aplicación -como normativa provisoria- o disposto nos artigos seguintes, contando en todo caso co informe previo favorable da Consellería de Cultura.

##### 5.4.4.2. Definición e ámbito.

Trátase dos terreos abrangidos polo ámbito grafitado nos planos de ordenación (a escala 1: 2.000), comprendidos dentro do que se considera núcleo histórico de Vilardevós -que non teñen por que ser enteiramente coincidentes co solo cualificado como de edificación consolidada-; para os que se pode solicitar, logo do correspondentes expediente, a declaración de conxunto de interese etnográfico, co gallo de obter as axudas técnicas, económicas e financeiras precisas para a súa rehabilitación integral.

##### 5.4.4.3. Condicións previas.

- a) Ata que non se aprobe definitivamente o Plan Especial, prohibirase todo tipo de derrubamentos de edificios, agás os que teñan unha Declaración de Ruína legalmente emitida, contando en todo caso co informe previo favorable da Consellería de Cultura.
- b) Soamente se autorizarán obras de nova planta en soares baleiros de edificación con anterioridade á data de aprobación definitiva do presente PXOM, agás o caso contemplado no apartado anterior, sempre que se axusten as obras ás disposicións xerais da ordenanza de aplicación segundo o PXOM mais as aquí establecidas a maiores, e que son:

- **Aliñacións e Rasantes.**

Ata que non se aprobe o Plan Especial as aliñacións serán as existentes na actualidade.

- **Parcela edificable.**

Será preceptivo o respecto ao parcelario histórico na totalidade do ámbito da zona pendente de Plan Especial. Caso de querer abordar unha edificación que abranca máis dunha parcela, a solución arquitectónica elixida será quen de reflectir a realidade parcelaria preexistente, sendo preceptivo, informe positivo ao respecto, dos servizos técnicos municipais.

- **Edificabilidade.**

Ata a aprobación definitiva do Plan Especial como regra xeral manterase a edificabilidade existente. Para o caso de soares baleiros nas condicións do apartado b) anterior, a edificabilidade virá determinada polos aliñamentos actuais, permitíndose unha altura máxima de dúas plantas (baixa e primeira), nas condicións da ordenanza de aplicación segundo o PXOM.

- **Usos.**

Os permitidos pola Ordenanza de aplicación segundo o PXOM.

- **Normas tipolóxicas.**

Desenvólvense no seguinte apartado.



#### 5.4.4.4. Normas tipolóxicas específicas.

##### 1º) Memoria.

Cando se pretenda acometer unha nova edificación, procederase a facer unha memoria descritiva das edificacións existentes no seu inmediato contorno (polo menos unha a cada lado) que, polo menos, contemplará os seguintes aspectos:

- Carácter das mencionadas edificacións.
- Características das fachadas en canto ao seu ancho de fronte, liña de cornixa, proporción entre vanos e ocós, tratamento de ocós, voos e materiais empregados.

O proxecto que ampare a nova edificación, deberá xustificar a adecuación da edificación que se pretende co contorno, en función do resultado da análise dos datos anteriores.

##### 2º) Corpos voados.

- 1) Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías.
- 2) Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas e aleiros.
- 3) As profundidades máximas dos voos permitidos serán as seguintes:
  - Para as rúas inferiores a 4 m. non se permiten voos.
  - Para as rúas superiores a 4 m. os voos non superarán o 10 % do ancho da rúa, sen que en ningún caso se poida superar a profundidade de 0,80 m., agás que os existentes xa teñan máis anchura e precisen de restauración.
- 4) Prohíbese a formación de voos mercé á prolongación do forxado en todo o seu espesor, sendo preciso o tratamento acaído da base do corpo voado, utilizando patróns de deseño tradicionais.
- 5) O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais. No seu defecto, terá que utilizar unha partición do vidro en unidades cadradas ou rectangulares ( neste caso co lado vertical superior ao horizontal), que deben ter un mínimo de 900 cm<sup>2</sup> da superficie acristalada vista. Calquera outra disposición terá que xustificarse convenientemente.

##### 3º) Proporción oco/muro.

Terá en conta a súa integración ás edificacións tradicionais existentes no contorno, adecuándose ás súas proporcións.

##### 4º) Carácter dos ocós e vanos.

- 1) Os ocós das plantas altas poderán encetarse á altura do forxado correspondente para formar portas de ar, ventás de balcón e comunicación con galerías, miradoiros, solainas, corredores..., ou constituíren ventás. No primeiro suposto o paramento vertical (xamba) terá que ter unha dimensión de, como mínimo, unha vez e media o horizontal (lintel). No caso de ventás, estas poderán ser cadradas ou rectangulares; neste suposto, a proporción entre verticalidade e horizontalidade debe ser a mesma que a consignada para ventás de balcón, portas de ar ou portas de galería ou miradoiro, agás se xoga no mesmo pano de fachada con ventás e portas de ar, onde se poderá compoñer sen este requisito.
- 2) Excepcionalmente, poderán permitirse ocós que non cumpran co dito no apartado anterior, se as características e calidade do deseño xustifican tal modificación de xeito

inequívoco. En todo caso, limitarase a elementos illados dentro da composición da fachada.

#### 5ª) Tratamento de plantas baixas e locais comerciais.

- 1) Non se admitirán fachadas incompletas, nas que aparezan exclusivamente os elementos estruturais, sen unha definición precisa da planta baixa.
- 2) O deseño, carácter compositivo e tratamento das plantas baixas gardará relación e coherencia co resto do edificio no que atinxe a:
  - relación oco/muro.
  - liñas e ritmos verticais compositivos.
  - tamaño e proporción dos ocos.
  - materiais de fachada (tanto os construtivos coma os ornamentais).

#### 3) Obras de reforma.

A reforma e tratamento de fachadas, portais e locais comerciais obedecerá, tamén aos criterios expresados no punto anterior, relativos ao tratamento unitario de toda a edificación, para o cal haberá que achegar documentación gráfica e topográfica dabondo. Tamén se achegará semellante documentación dos edificios lindeiros ao que vaia ser obxecto de reforma.

#### 4) Rasgado de ocos.

Non se permitirá o rasgado horizontal de ocos de fachada para aumentar os existentes, agás en casos excepcionais, perfectamente xustificados por razóns de salubridade ou mellora de composición xeral do edificio.

#### 6ª) Materiais.

##### a) Dos muros e piares exteriores.

- 1) Permítese e recoméndase o emprego de pedra nos diversos tipos de fábrica e calidade para a construción das paredes de cerramento exterior. Autorízase o emprego doutro tipo de fábricas sempre que se enfusquen, enluzan e pinten.
- 2) Prohíbese a imitación de materiais nobres tales coma a pedra de gran, en acabados ou elementos ornamentais, así coma chapados de pedra pulida.
- 3) Prohíbese a utilización de azulexos, gresites ou cerámicas semellantes coma materiais de aplacados aos muros de cerramento.

##### b) Carpintería exterior.

Nas obras de nova construción en soares baleiros:

- 1) Autorízase e recoméndase coma material para bastidores e cercos de ventás e portas, a madeira de calquera clase que terá que ser necesariamente pintada no seu lado exterior. Tamén se poderán utilizar outros materiais para ese mester, tal coma o ferro ou o aluminio, sempre que estean, interior e exteriormente pintados, lacados ou coloreados por calquera outro sistema, prohibíndose o aluminio na súa cor natural.
- 2) Para antepeitos e varandas autorízanse todos os materiais tradicionais: pedra, madeira, ferro, ferro fundido e, mesmo aluminio, sempre que sexa lacado ou anodizado.

- 3) O deseño da cerralla evitará a incorporación de elementos disonantes co contorno, tendendo a solucións eficaces e de grande simplicidade, acordes coas solucións tradicionais.

**7ª) Cubertas.**

- 1) A volumetría da cuberta terá en conta a harmonización coas das edificacións adxacentes.
- 2) A estrutura poderá ser de calquera material.
- 3) A cubrición será forzosamente de tella (curva ou plana) de barro cocido.
- 4) Os elementos que sobresaian da cuberta (agás as bufardas, se as houbese) terán que ter un tratamento cromático igual ou semellante ao da cubrición.

**8º) Cor.**

**a) Cerramentos.**

As partes dos muros de cerramento que non sexan pétreas terán que se enlucir e pintar con cores claras (branco, marfil, grises e tostados clariños ou semellantes). Se os ocós teñen recercados ou refundidos que non sexan pétreos, poderán pintarse noutra tonalidade da mesma gama. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados dos paramentos pintados.

**b) Carpintería.**

A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendando, por orde de importancia, as seguintes cores: ocre, verdes, brancos, azuis, roxos...

Prohíbese a cor negra nos materiais de defensa en balcóns, miradoiros e semellantes.

**5.4.5. REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.**

1. Será preceptiva a realización dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural cando nos núcleos nos que sexa de aplicación a presente ordenanza se dean as seguintes circunstancias:
  - 1º) Se teñan concedido un número de licencias para novas vivendas, no seu ámbito, que supoña máis dun 50 % do censo de vivendas existentes no núcleo no intre da aprobación do presente PXOM, tal como se perfilan os núcleos na Memoria de Ordenación. No caso de non ter realizado ese censo, tomarase como base para o cálculo o número de vivendas que figura no cadro que aparece na Memoria Informativa, relativo aos asentamentos de poboación, referidos os datos a 2001, elevando a porcentaxe ata o 60 %.
  - 2º) Cando, aínda sen ter acadada esta porcentaxe, pero superado o 20%, o número de licenzas para edificacións destinadas a usos diferentes ao de vivenda supoñan máis do 50 % das licenzas concedidas.
2. Será preceptiva tamén a realización dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural en todos os supostos nos que conorra a necesidade de coordinar a execución de Dotacións e Servizos Urbanísticos, ou naquelas áreas onde se sinale nos Planos de Ordenación do Plan Xeral e en todos os núcleos inventariados polo seu valor patrimonial e cultural protexido (nomeadamente neste caso no de Vilardevós), podéndose

conceder licenzas, mentres tanto, en aplicación da normativa e as ordenanzas do presente PXOM.

3. Os obxectivos a perseguir coa realización do Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural serán: Os sinalados no artigo 72 da LOUG, a saber: a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos que conforman os núcleos, o establecemento de mellores condicións infraestruturais, corrección ou axuste de aliñacións e rasantes ou mellora do sistema de espazos libres, servizos ou comunicacións.
4. Tamén se poderá prever o desenvolvemento de actuacións integrais sobre partes do núcleo, de conformidade co disposto no artigo 72.3 h) da LOUG, aplicándolle o réxime previsto no seu artigo 24, e sendo obrigada a observancia da harmonía tipolóxica entre as novas edificacións e as xa existentes. Neste caso delimitaranse os correspondentes polígonos, cunha densidade máxima de 25 vivendas por Ha.
5. O Plan Especial deberá explicitar:
  - a) A comenencia e procedencia da súa formulación, de acordo co que, a respecto dos núcleos rurais, se contén na presente Normativa.
  - b) A sinalización das áreas de actuación integral, no seu caso.
  - c) A sinalización das dotacións urbanísticas e infraestruturas de todo tipo, acaídas ás necesidades da poboación.
  - d) As medidas conducentes á conservación e mellora do medio ambiente e das características tradicionais do núcleo e das edificacións que o compoñen.
  - e) As condicións que se consideran mínimas a respecto da urbanización.
  - f) Se procede, a programación das actuacións concertadas cos particulares e das comprometidas coas administracións públicas.
6. O ámbito de cada plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou a varios termos municipais.

Con todo, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa. Neste caso, o plan especial deberá garantir a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural, conter as determinacións sinaladas polas letras d), e), f), g) e h) do punto 3 do Artigo 72 da LOUG e prever as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida polo artigo 47.2 da LOUG, así como as cesións obrigatorias, gratuítas e libres de cargas á administración municipal do solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

**6. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE.**

### 6.1. RÉXIME URBANÍSTICO.

1. O solo urbanizable é aquel que o PXOM determina como acaído para a súa incorporación ao proceso de urbanización e que o mesmo Plan, en virtude das circunstancias que nel recaen precisa que tal incorporación se produza dentro dos dous cuadrienios de actuacións programada e/ou priorizada no caso do solo urbanizable delimitado (non se estiman prazos no caso do solo urbanizable non delimitado).
2. Pero para que tal incorporación se produza é obrigado aprobar o planeamento de desenvolvemento, isto é, o Plan Parcial (ou o Plan de Sectorización, no caso do solo urbanizable non delimitado) que terá que desenvolver as condicións que se fixen para cada tipo e/ou sector no presente PXOM.
3. No solo urbanizable, e mentres non se aprobe o correspondente Plan Parcial ou Plan de Sectorización non se poderán realizar máis obras ou instalacións que as infraestruturas que amparen plans especiais con esa finalidade, e as de carácter provisional previstas, sempre que se destinen aos usos sinalados no presente PXOM.
4. Os propietarios de solo urbanizable, de acordo co réxime aplicable (artigos 22 e 74 da LOUG) deberán:
  - a) Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a viarios, zonas verdes e espazos públicos, dotacións e demais servizos aos que o Plan de Sectorización que desenvolva urbanisticamente o Sector lles atribúa o carácter de bens de dominio público.
  - b) Ceder gratuitamente e sen cargas os terreos destinados polo presente PXOM ou polo Plan de Sectorización a sistemas xerais de dominio público, incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el, e executar a urbanización dos que están incluídos no sector, nas condicións que determine o Plan.
  - c) Custear e, se é o caso, executar a totalidade das obras de urbanización (incluídas as correspondentes á cesión de aproveitamento do 10 % ao concello) nos prazos previstos polo PXOM ou polo Plan de Sectorización (en diante PS), incluíndo as infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, e a ampliación ou reforzo dos citados sistemas en caso necesario, para poder soportar as novas condicións de uso, de conformidade cos requisitos e condicións que establece o PXOM.
  - d) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do PS, segundo corresponda; con anterioridade ao inicio da execución material daqueles.
  - e) Ceder obrigada e gratuitamente o terreo necesario para situar o 10 % do aproveitamento tipo da área de reparto no que se atope o predio, así como aquel aproveitamento que lle corresponde ao Concello por exceder do susceptible de apropiación privada.
  - f) Solicitar licenza de edificación e edificar os soares nos prazos que o PXOM sinala, se é o caso.
  - g) Reservar como mínimo o 20% da edificabilidade residencial en cada sector para atender a demanda de vivendas suxeitas a algún tipo de protección pública. Malia o anterior, poderase reducir ou suprimir esta reserva cando a edificabilidade total do sector non supere os 0,2 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup>.
5. O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada predio é o 90 % do aproveitamento-tipo da área de reparto no que se atope enclavado.
6. No presente PXOM as áreas de reparto que se establecen son coincidentes cos sectores que se delimitan no Plan (a razón de unha área de Reparto por sector).
7. Os aproveitamentos tipo das áreas de reparto, determínanse conforme ao disposto no artigo 114 da LOUG, isto é: dividindo o aproveitamento lucrativo total de cada ámbito, expresado en metros cadrados construíbles do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os Sistemas Xerais pertencentes ou adscritos a cadansúa área de reparto, e excluíndo os terreos

que se manteñan afectados a dotacións públicas existentes no momento de aprobación do PXOM.

8. Para o cálculo do aproveitamento tipo teranse en conta os seguintes conceptos:
- 8.1. A edificabilidade total do Sector do solo urbanizable (E), expresada en  $m^2$ , conforme á seguinte fórmula:  $E = \sum E_n$ , sendo  $E_n$  a edificabilidade total do uso característico (nuns casos, residencial, noutros, comercial e industrial). O índice de edificabilidade (e) de cada sector, expresado en  $m^2/m^2$ , será, xa que logo:  $e = E/S$ , sendo S, a superficie do Sector (tendo en conta en cada caso as particularidades expostas no punto 7 anterior).
- O coeficiente de homoxeneización do valor entre os usos autorizados en cada Sector (B) establécese na Unidade (1).
- 8.2. A homoxeneización das edificabilidades cos coeficientes establecidos que permite determinar os aproveitamentos para cada uso en  $m^2$ , aínda que non sufrirían cambio, porque se establece a unidade para todos eles. Teoricamente saen da fórmula  $A = BE_n$ . A suma de todos os aproveitamentos, sexan cal sexan os usos considerados establécese así:  $A = \sum A_n$ . O índice de aproveitamento do Sector (a), expresado en  $m^2/m^2$  virá, xa que logo, determinado pola fórmula  $a = A/S$ .

## 6.2. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

No presente PXOM, conforme á diagnose da información urbanística e aos obxectivos, criterios e solucións xerais contidas na Memoria Xustificativa, sería necesaria a previsión dalgún sector de uso comercial e industrial lixeiro, que poida consolidar as zonas con usos espallados deste tipo e situadas por todo o concello, e a previsión de máis espazos para usos residenciais complementarios dos núcleos existentes, tentando acadar os desexables acordos e o financiamento necesario para os seus desenvolvementos durante a redacción do presente PXOM.

Para facilitar a consecución deses acordos delimítanse nesta fase polo menos unha zona apta para usos comerciais-industriais nun emprazamento axeitado, e outra zona para usos basicamente residenciais. Así mesmo, no presente PXOM, conforme ás esixencias dimanantes do informe previo da CPTOPV, foi necesaria a previsión doutro sector para usos residenciais como alternativa naquelas zonas dos núcleos existentes que non se poden xustificar como tales, ao abeiro da D.T. 13ª da LOUG refundida.

En base ao sinalado no parágrafo anterior, delimítanse dúas zonas aptas para os usos basicamente residenciais, xa citados, e unha zona para usos comerciais-industriais, que se distribúen espacialmente do seguinte xeito, por parroquias:

- Vilardevós: 1 sector residencial e 1 sector industrial-comercial.
- Vilar de Cervos: 1 sector residencial

A delimitación destes sectores é indicativa, no intento de acadar axiña os acordos de desenvolvemento precisos (xa moi avanzados en varios dos sectores) para manter esta clasificación de solo, sendo fundamental a colaboración doutras administracións, dada a dificultade ou lentitude de xestión e consolidación dos sectores para acadar solo urbanizado, tendo en conta a súa necesidade polos potenciais usos e demandas que actualmente presenta Vilardevós.

No sector residencial delimitado ao abeiro da D.T. 13ª da LOUG tratarase de acadar acordos de desenvolvemento ou ben deberán ser acometidos desde a iniciativa municipal, dada a súa particularidade como alternativa a unha ordenación de núcleo rexeitada no informe previo da CPTOPV.

### 6.2.1. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO DE CARÁCTER INDUSTRIAL.

#### 1. Desenvolvemento Urbanístico.

Este solo será desenvolvido mercé á obrigada redacción, aprobación e execución de plans parciais e posteriores proxectos de urbanización.

#### 2. Determinacións dos Plans Parciais.

Os Plans Parciais que desenvolvan áreas de solo urbanizable de carácter industrial que o PXOM cualifica como tales conterán as determinacións que dimanen da lexislación urbanística vixente.

Cando menos, esas determinacións terán:

- 1) **Determinación da área de planeamento** que abrangue o Plan Parcial (cando se permita o desenvolvemento dun sector en varios Plans Parciais, en cuxo caso non se poderán desenvolver áreas de menos<sup>1</sup> de 15.000 m<sup>2</sup>).
- 2) **Usos.** Para as Áreas de Solo Urbanizable de carácter industrial o presente PXOM establecerá de xeito pormenorizado para cada Sector os usos permitidos, tendo en conta que o uso global aplicable é o **industrial** en todas as categorías, aínda que a nivel xeral (se non se especifican na ficha correspondente) permítense tamén os seguintes:
  - **Vivenda** (como máximo 1 por parcela para garda).
  - **Uso Comercial.** Categorías 1ª e 2ª.
  - **Uso de oficinas**
  - **Uso sanitario a asistencial.** Categoría 1ª e 2ª
  - **Uso sociocultural**
  - **Uso deportivo**
  - **Servicios públicos**
  - **Asistencial**
  - **Garaxe-aparcadoiro.**

#### 3) Tipoloxías.

O Plan Parcial establecerá as correspondentes tipoloxías edificadoras permitidas no seu ámbito, en función do que especifique a correspondente ficha pormiudada, e en calquera caso respetaranse escrupulosamente as condicións xerais tipolóxicas da presente Normativa.

- 4) **Delimitación das zonas** en que se divide a área planeada e fixación das unidades de execución, no seu caso, que se vexan necesarias.

#### 5) Reservas mínimas.

Establécense os seguintes módulos mínimos de reserva para dotacións:

- o Sistema de Espazos libres de dominio e uso público: 10 % da superficie total ordenada.

---

<sup>1</sup> A tal efecto, cando se subdelimite un sector en varios Plans Parciais non poderán deixarse ámbitos sen desenvolver inferiores a esa superficie, agás que mediante convenio se estipulasen outras condicións.



- Equipamentos públicos destinados a prestación de servizos de todo tipo, que se concretarán en usos específicos no intre de se redactar o planeamento de desenvolvemento: establécese un mínimo do 2% da superficie total ordenada.
- Aparcadoiros: crearase un mínimo de 1 praza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación prevista, dos que polo menos a cuarta parte serán de dominio público.

## 6) Infraestruturas.

### 6.1. De comunicación.

O Plan Parcial amais de prever e garantir o enlace do sector co S.X. de Comunicacións, establecerá e deseñará a rede de comunicacións interna, coa sinalización de aliñamentos e rasantes. A sección transversal do viario debe responder a maior ou menor previsión de edificación prevista sobre das marxes del, así coma dos usos que para esas beiras se autoricen ou prevexan. En calquera caso, a sección mínima entre aliñamentos non debe ser inferior a 2 veces a altura máxima da edificación sen que baixe, en ningún caso de 14 metros. Poderanse prever viarios peonís que, en ningún caso terán menos de 4 m. de ancho.

6.2. **Características e trazado das galerías e redes** de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios, rede de sumidoiros, depuradora, enerxía eléctrica, alumeado, rede telefónica, etc.

O Plan Parcial deberá garantir:

- 1) Subministración de auga para os usos previstos dun mínimo de 1,5 l/seg e Ha. de superficie bruta, en condicións de aceptable potabilidade.
- 2) Subministración de enerxía eléctrica por enriba dos 30 vatios de potencia por m<sup>2</sup> de terreo ordenado ou 60 w por cada m<sup>2</sup> construíble.
- 3) Rede de sumidoiros, condicións técnicas e emprazamento da Depuradora de residuos líquidos, con características axeitadas para a evacuación dos efluentes en condicións de salubridade suficiente para a súa reincorporación ao medio ambiente ou as redes xerais de saneamento (neste caso só para pequenos volumes de vertido), complementándose se fose preciso con medidas de recollida de residuos industriais perigosos con destino a plantas especiais de tratamento.

Todas as redes de servizos deberán percorrer preferentemente baixo terra, aproveitando para isto un foxo graduado, de xeito que será máis doada calquera reparación de avarías.

O Plan Parcial, atendendo ás condicións de urbanización do presente PXOM fixará as condicións de cálculo a ter en conta polo(s) proxecto(s) de urbanización.

- 7) A **avaliación** que se terá que conter no Plan Parcial desagregará os conceptos seguintes:
  - Movemento de terras.
  - Afirmado de viario e encintado de beirarrúas.
  - Estruturas.
  - Sinalización.

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

#### 8) **Plan de Etapas.**

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

#### 9) **Sinalamento do sistema de actuación.**

#### 10) **Planimetría.**

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

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

Os planos de proxecto conterán como mínimo:

- o Delimitación.
- o Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espazos libres, dotacións, etc.
- o Rede viaria, coa sinalización de aliñamento e rasantes e conexións co S.X. de comunicacións.
- o Rede de servizos.
- o Delimitación, se ha lugar, de Unidades de Execución ou polígonos.
- o Plan de Etapas.

#### 11) **Aproveitamento.**

Establecerase de xeito pormenorizado para cada un dos sectores na ficha correspondente. O aproveitamento tipo do sector, calcularase dividindo o aproveitamento lucrativo total da área de reparto -coincidente co sector desenvolvido polo Plan Parcial-, aproveitamento expresado en metros cadrados do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo no seu caso, os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a ela, e xustificarase o seu axeitamento ao máximo especificado na ficha do sector.

**12) Condicións da edificación.**

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

**13) Medidas protectoras do Medio Ambiente e a paisaxe.**

O Plan Parcial fixará con claridade que tipo de industrias serán as que se permita instalar no Sector e todas as medidas a esixirles a aquelas que supoñan perigo de deterioro do medio ambiente, con estrita suxeición ao disposto no RAMINP.

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

**3. Sectores.**

En virtude do exposto no artigo 2.3 da presente normativa, cómpre salientar que a delimitación destes sectores é precisa no que atinxe á súa representación gráfica, tentando acadar axiña os acordos de desenvolvemento precisos para manter esta clasificación de solo e que permitan garantir a súa viabilidade, ou por ser prioritarios desde a estratexia do PXOM.

No presente PXOM (e, en base ao estudo de viabilidade), contéplase como Solo Urbanizable Delimitado Industrial un único Sector próximo ao núcleo de Vilardevós.

As características e parámetros aplicables a este único sector son as que se contemplan a continuación, e aparecen resumidas na ficha correspondente.

**SOLO URBANIZABLE INDUSTRIAL UDI-1**

**Localización:** Formigueiro, parroquia de Vilardevós.

**Superficie:** 55.079 m<sup>2</sup>

**Aproveitamento tipo:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Reservas mínimas de espazos libres e dotacións:**

Espazos libres: 10 % da superficie total do sector

Equipamentos<sup>2</sup>

. Deportivo: 1 % da superficie total da área

. Social: 1 % da superficie total da área

Aparcamientos: 1 praza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, dos que polo menos unha cuarta parte serán de dominio público.

- **Tipoloxías edificatorias:**

- o Edificación industrial (EI).
- o 1 vivenda por parcela para garda segundo ordenanza (NRE).

- **Usos**

- Permítese os usos xerais establecidos para o solo urbanizable industrial no apartado 5.4.2.2.b), permitíndose como compatible unha vivenda para garda por parcela e o uso hoteleiro en parcelas de uso comercial, pero mantendo unha limitación do 20 % da edificabilidade dedicada a usos distintos do industrial, comercial e de oficinas (sen ter en conta aquí os equipamentos de cesión).

- **Desenvolvemento.**

- Poderase desenvolver segundo as limitacións establecidas na ordenanza xeral de solo urbanizable industrial.

- **Condicións particulares**

- Deberase garantir axeitadamente a conexión viaria perimetral e, fundamentalmente o acceso principal desde a estrada de Vilardevós a Verín (OU-310). O acceso ao sector será único e condicionado ao informe que emita ao Plan Parcial á D. X. de Obras Públicas, non permitíndose accesos indiscriminados á estrada autonómica. O enlace cumprirá a normativa vixente en materia de estradas, será compatible co desenvolvemento do resto dos ámbitos de solo urbanizable do contorno e executarase con cargo ao presuposto de urbanización do sector.
- Deberase garantir en definitiva a suficiencia do sistema viario e os servizos urbanísticos de conexión cos sistemas xerais correspondentes para os usos previstos, prestando especial atención á depuración de residuos industriais (en caso de ser esta necesaria polos usos industriais previstos), todo isto con cargo ao presuposto de urbanización do sector.

<sup>2</sup> As reservas equipamentais especificadas poderanse trocar por outro uso equipamental sempre que o Concello o autorice ou obrigue, en función das necesidades previstas.

## 6.2.2. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL.

### 1. Desenvolvemento Urbanístico.

Este chan será desenvolvido mercé á obrigada redacción, aprobación e execución de plans parciais e posteriores proxectos de equidistribución e urbanización.

### 2. Determinacións dos Plans Parciais.

Os Plans Parciais que desenvolvan áreas de solo urbanizable delimitado de carácter residencial que o Plan Xeral de Ordenación cualifica como tales, conterán as determinacións que dimanen da lexislación urbanística vixente.

Cando menos, esas determinacións terán os seguintes parámetros:

- 1) **Determinación da área de planeamento** que abrangue o Plan Parcial (cando se permita o desenvolvemento dun sector en varios Plans Parciais, en cuxo caso non se poderán desenvolver áreas de menos<sup>3</sup> de 15.000 m<sup>2</sup>).
- 2) **Usos.** Nas Areas de Solo Urbanizable delimitado de carácter residencial o presente PXOM establecerá de xeito pormenorizado para cada Sector os usos permitidos, aínda que a nivel xeral (se non se especifican na ficha correspondente) permítense os seguintes:
  - **Vivenda ou residencial**
  - **Uso Comercial.** Categorias 1ª e 2ª.
  - **Uso administrativo e de oficinas.**
  - **Uso hoteleiro.** Categorias 1ª, 2ª e 3ª
  - **Uso sanitario e asistencial.** Categoría 1ª e 2ª
  - **Uso educativo ou docente.** Categorias 1ª e 2ª
  - **Uso sociocultural e recreativo.**
  - **Uso deportivo.**
  - **Servizos públicos.**

Nos sectores de uso residencial con edificabilidade máxima superior a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> deberá reservarse o solo necesario para situar o 30% da edificabilidade residencial total do sector, dedicada a vivenda suxeita a algún réxime de protección. Exceptúanse desta obriga aos sectores delimitados ao abeiro da Disposición Transitoria 13ª da LOUG refundida.

### 3) Tipoloxías.

O Plan Parcial establecerá as correspondentes tipoloxías edificadoras permitidas no seu ámbito, en función do que especifique a correspondente ficha pormenorizada, e en calquera caso respectaranse escrupulosamente as condicións xerais tipolóxicas da presente Normativa.

- 4) **Delimitación das zonas** en que se divide a área planeada e fixación das unidades de execución, no seu caso, que se vexan necesarias.

---

<sup>3</sup> A tal efecto, cando se subdelimite un sector en varios Plans Parciais non poderán deixarse ámbitos sen desenvolver inferiores a esa superficie, agás que mediante convenio se estipulasen outras condicións.

## 5) Reservas mínimas.

Establécense de xeito pormenorizado para cada un dos sectores na ficha correspondente, atendendo, no seu caso ás especificidades que sinala a Disposición Transitoria 13ª da LOUG refundida nos sectores delimitados ao abeiro desta disposición. A estes efectos, nos sectores delimitados ao abeiro desta D.T. 13ª, as cesións que se especifican nas fichas de cada sector para espazos libres enténdense referidas a aqueles ámbitos continuos ou polígonos de dimensión superior a 6.000 m<sup>2</sup> compostos por parcelas contiguas valeiras de edificación (nas parcelas xa edificadas no intre de se aprobar o presente PXOM ou en ámbitos continuos non edificados interiores a esta superficie non se esixirán cesións). Na ordenación do Plan Parcial correspondente delimitaranse estes polígonos e emprazaranse estas cesións en puntos de doada accesibilidade a respecto do seu contorno.

## 6) Infraestruturas.

### 6.1. De comunicación.

O Plan Parcial amais de prever e garantir o enlace do sector co S.X. de Comunicacións, establecerá e deseñará a rede de comunicacións interna, co sinalamento de aliñamentos e rasantes. A sección transversal do viario debe responder á maior ou menor previsión de edificación prevista sobre das marxes del, así coma dos usos que para esas beiras se autoricen ou prevexan. En calquera caso, a sección mínima entre aliñamentos non debe ser inferior a 1,5 veces a altura máxima da edificación sen que baixe, en ningún caso de a 10 metros. Poderanse prever viarios peonís que, en ningún caso terán menos de 4 m. de ancho.

**6.2. Características e trazado das galerías e redes** de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, alumeado, rede telefónica, etc.

O Plan Parcial deberá garantir:

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

Todas as redes de servizos deberán percorrer coma obrigada baixo terra, aproveitando para isto un foxo graduado, de xeito que será máis doada calquera reparación de avarías.

O Plan Parcial, atendendo ás condicións de urbanización do presente PXOM, fixará as condicións de cálculo a ter en conta polo(s) proxecto(s) de urbanización.

## 7) A **avaliación** que se terá que conter no Plan Parcial desagregará polo menos os conceptos seguintes:

- Movemento de terras.
- Afirmado de viario e encintado de beirarrúas.
- Estruturas.
- Sinalización.
- Saneamento e pluviais.
- Abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios.

- Rede enerxía eléctrica.
- Alumeado público.
- Rede de Telefonía.
- Rede de gas (no seu caso)
- Xardinería
- Mobiliario urbano.
- Construcións dotacionais se é o caso.
- Indemnizacións, se proceden, polas expropiacións necesarias para as conexións cos sistemas xerais.

#### 8) **Plan de Etapas.**

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

#### 9) **Sinalización do sistema de actuación.**

#### 10) **Planimetría.**

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

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

Os planos de proxecto conterán como mínimo:

- Delimitación.
- Zonificación, con asignación de usos pormiudados, sistema de espazos libres, dotacións, etc.
- Rede viaria, co sinalamento de aliñamento e rasantes e conexións co S.X. de comunicacións.
- Redes de servizos.
- Delimitación, se ha lugar, de Unidades de Execución ou polígonos.
- Plan de Etapas.

#### 11) **Aproveitamento.**

Establecerase de xeito pormenorizado para cada un dos sectores na ficha correspondente. O aproveitamento tipo do sector, calcularase dividindo o aproveitamento lucrativo total da área de reparto -coincidente co sector desenvolvido polo Plan Parcial-, aproveitamento expresado en metros cadrados do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo no seu caso, os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a ela, e xustificarase o seu axeitamento ao máximo especificado na ficha do sector.

**12) Condicións da edificación.**

- Permítese a construción de sotos e semisotos. Para ter a condición de semisoto non deberá superar a altura sobre rasante en 1 m.
- Permítese a utilización como vivideiro do espazo baixo cuberta nas condicións xerais establecidas na presente Normativa.
- As construcións cumprirán coas normas tipolóxicas establecidas nas ordenanzas xerais establecidas na presente Normativa.
- As edificacións dedicadas a vivenda non poderán acaroarse en número superior a catro portais e/ou vinte e catro vivendas.
- Non se autorizarán edificios de vivendas adosados con menos de cinco metros de fronte cada un.

**13) Medidas protectoras do Medio Ambiente e a paisaxe.**

O Plan Parcial fixará con claridade que tipo de usos serán as que se permita instalar no Sector e todas as medidas a esixirlles a aquelas que supoñan perigo de deterioro do medio ambiente, con estrita suxeición ao disposto no RAMINP.

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

**3. Sectores.**

No presente PXOM contéplanse 2 sectores deste tipo de solo (un deles delimitado ao abeiro da disposición Transitoria 13ª do texto refundido da LOUG, por non existir outra alternativa urbanística viable para o desenvolvemento destes terreos cun alto nivel de consolidación edificadora, con servizos urbanísticos e vinculados a núcleos rurais existentes, pero que non cumpren coas condicións que a LOUG establece para os núcleos rurais).

As características e parámetros aplicables a estes sectores son as que se contemplan nas fichas seguintes:



**SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL: UDR-1**

- **Localización:** Vilardevós
- **Superficie:** 46.271 m<sup>2</sup>
- **Aproveitamento tipo:** 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  
- **Reservas mínimas de vivenda protexida: 30%**
- **Reservas mínimas (públicas) de espazos libres e dotacións:**
  - Espazos libres: 18 m<sup>2</sup> de solo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, e como mínimo o 10 % da superficie total do sector.
  - Equipamentos<sup>4</sup>: 2.400 m<sup>2</sup> de solo para un Centro da 3ª idade.
  - Aparcamentos: 2 prazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, das que polo menos unha cuarta parte serán de dominio público.
  
- **Tipoloxías edificatorias permitidas:**
  - . **Vivenda unifamiliar**, segundo a ordenanza de núcleo rural tradicional (NRC) ou a de núcleo rural de expansión (NRE).
  
- **Usos**

Permítese os usos xerais establecidos respectivamente para a ordenanza NRC, pero establécese unha limitación para os usos distintos do residencial, de tal xeito que só poderán acadar como máximo o 20 % da edificabilidade total do sector (sen ter en conta aquí os equipamentos de cesión), e prohibíndose os usos industriais.
  
- **Desenvolvemento e prazos.**

Poderase desenvolver segundo as condicións xerais establecidas para este tipo de solo. O prazo máximo para o seu desenvolvemento será de 8 anos.
  
- **Condicións particulares**
  - Deberase garantir axeitadamente a conexión viaria perimetral, e deixárase todo ao longo da superficie de contacto coas estradas pertencentes ao sistema xeral de comunicacións unha vía de servizo afastada da actual por unha fierra de vexetación e conectada con aquela soamente por un único punto, segundo indica o informe de estradas da CPTOPT.
  - Deberase garantir en definitiva a suficiencia do sistema viario, os servizos urbanísticos existentes e a súa conexión cos sistemas xerais correspondentes para os usos previstos (ou o seu reforzamento en caso contrario), prestando especial atención á depuración de residuos, todo isto con cargo ao presuposto de urbanización do sector.
  - Deberase integrar na ordenación do Sector a edificación existente que non interfira gravemente con ela ou cos sistemas xerais que percorran polo interior do Sector, e os espazos libres esixidos nas reservas que se indican, deberán integrarse o mellor posible na configuración existente con accesos doados desde o viario existente ou proposto. Nos novos trazados viarios ou de servizos deberase resolver axeitadamente a conexión viaria periférica e a conexión cos sistemas xerais que atravesan o sector, harmonizando axeitadamente as solucións empregadas coas preexistencias de interese existentes na zona.

<sup>4</sup> Os usos concretos das reservas equipamentais consensuaranse co Concello no intre de se redactar os correspondentes Plans Parciais, e con posterioridade poderanse trocar por outro uso equipamental, sempre que o Concello o autorice ou obrigue, en función das necesidades previstas.

**SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL UDR -2**

- **Localización:** Vilar de Cervos
- **Superficie:** 37.237 m<sup>2</sup>
- **Aproveitamento tipo:** 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  
- **Reservas mínimas de vivenda protexida:** Exímese desta reserva a este ámbito pola posibilidade que a LOUG establece nestes casos ao abeiro da DT 13ª.
- **Reservas mínimas (públicas) de espazos libres e dotacións:**
  - Espazos libres<sup>5</sup>: 10 % da superficie total do ámbito ou polígono.
  - Aparcadoiros: 2 prazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, das que polo menos unha cuarta parte serán de dominio público.
  
- **Tipoloxías edificatorias permitidas:**
  - . **Vivenda unifamiliar**, segundo a ordenanza de núcleo rural de expansión (NRE).
  
- **Usos**  
Permítense os usos xerais establecidos respectivamente para a ordenanza NRE, pero establécese unha limitación para os usos distintos do residencial, de tal xeito que só poderán acadar como máximo o 20 % da edificabilidade total do sector (sen ter en conta aquí os equipamentos de cesión), e prohibíndose os usos industriais.
  
- **Desenvolvemento e prazos.**  
Poderase desenvolver segundo as condicións xerais establecidas para este tipo de solo. O prazo máximo para o seu desenvolvemento será de 8 anos.
  
- **Condicións particulares**
  - Deberase garantir a conexión viaria perimetral, e a suficiencia do sistema viario, os servizos urbanísticos existentes e a súa conexión cos sistemas xerais correspondentes para os usos previstos (ou o seu reforzamento en caso contrario), prestando especial atención á depuración de residuos, con cargo ao presuposto de urbanización do sector.
  - Deberase integrar na ordenación do Sector a edificación existente que non interfira gravemente con ela ou cos sistemas xerais que percorran polo interior do sector, e os espazos libres esixidos nas reservas que se indican, deberán integrarse o mellor posible na configuración existente con accesos doados desde o viario existente ou proposto. Nos novos trazados viarios ou de servizos deberase resolver axeitadamente a conexión viaria periférica e a conexión cos sistemas xerais que atravesan o sector, harmonizando axeitadamente as solucións empregadas coas preexistencias de interese existentes na zona.

<sup>5</sup> Estas cesións enténdense referidas aos polígonos ou ámbitos de parcelas valeiras de edificación de superficie total superior a 6.000 m<sup>2</sup>.

### **6.3. CONDICIÓN ESPECÍFICAS E DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.**

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

A fin de establecer un correcto desenvolvemento integral do territorio, e dado o carácter básico deste solo urbanizable non delimitado como reserva específica para actividades principalmente empresariais (uso comercial e industrial lixeiro), e a fin de garantir un desenvolvemento harmónico destas zonas do concello onde se conciben estas iniciativas, cómpre establecer unha serie de condicións previas ao desenvolvemento de Sectores aos efectos de posibilitar facilmente as necesidades básicas (usos industriais e terciarios).

Nos planos xa se concreta, a priori, a orientación de usos para as zonas incluídas nesta clasificación de solo, formadas por zonas específicas para usos industriais, terciarios ou comerciais (UNDI) que poderán desenvolverse no contorno do solo urbanizable delimitado para este mesmo uso nas inmediacións da capela de San Roque, ou no caso de Berrande, arredor do principal punto de actividade industrial municipal que é a cooperativa Xuntoira, en ambos casos a modo de reserva.

Nos apartados seguintes regúlanse as condicións específicas para o desenvolvemento deste uso.

#### **6.3.1. CRITERIOS PARA A DELIMITACIÓN DE SECTORES NOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.**

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

- b) A delimitación do sector/es deberá atender principalmente á súa viabilidade técnico-económica e de integración no medio no que se vai a inserir.
- c) Os sectores delimitaranse atendendo á estrutura física e parcelaria do territorio, abranguendo parcelas completas e seguindo, a ser posible, elementos básicos estruturantes do territorio (viario, ríos ou regatos) infraestruturas existentes, zonas topográficas diferenciadas, etc.) ou do planeamento (límites de clasificación do solo, dotacións, sistemas xerais, etc.,).
- d) A superficie mínima de cada sector será de 20.000 m<sup>2</sup>.
- e) Dentro da delimitación deberán incluírse os terreos necesarios para a súa conexión cos sistemas xerais ou estruturantes existentes (viario e todas as redes xerais de servizos urbanísticos).

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

No que se refire ás condicións específicas de prioridade que deberán cumprir os primeiros sectores que se pretendan desenvolver nesta clase de solo, establécense unhas condicións mínimas que haberán de darse antes de proceder ao desenvolvemento de Plans de Sectorización en función dos usos principais previstos:

Nos **sectores de usos industriais, terciarios ou comerciais** será prioritario o cumprimento das seguintes condicións:

- Deberá ter acceso directo por algunha das estradas ou viarios existentes actualmente polo interior da zona clasificada como solo urbanizable non delimitado.
- Deberá estar situado a menos de 300 m. dalgunha das estradas de sistema xeral que se contemplan no PXOM.
- No caso de non cumprir as dúas condicións anteriores pero estando en contacto directo con algún dos sectores de solo urbanizable delimitado industrial xa desenvoltos con anterioridade, tamén se poderá considerar prioritario o seu desenvolvemento.

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

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

A tal efecto redactarase un estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, que deberá analizar e ponderar os posibles efectos da execución das actuacións previstas sobre os recursos naturais, o medio físico e os asentamentos poboacionais existentes, que deberá prever en caso necesario a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os posibles impactos (ou para preservar os valores significativos do seu contorno, principalmente nos núcleos rurais e no solo rústico), valorar a adecuación das infraestruturas e servizos precisos para garantir esas actuacións necesarias nas axeitadas condicións de calidade e sostibilidade ambiental, así como a coherencia global cos obxectivos do PXOM a respecto do medio rural e os específicos de protección do dominio público natural.

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

### 6.3.3. CRITERIOS E DETERMINACIÓNS BÁSICAS DE ORDENACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

Os P.S. deberán establecer unhas condicións básicas a cumprir en substitución das determinacións que o PXOM establece para o solo urbanizable delimitado, atendendo sempre aos criterios que o propio PXOM sinala a este respecto, e que abranguerán como mínimo os seguintes aspectos:

- a) **USOS:** Os PS deberán determinar para cada sector o seu uso global, que pertencerá a unha das seguintes categorías: industrial ou terciario, así como os usos permitidos e/ou prohibidos, en función das súas condicións concretas.
- b) **EDIFICABILIDADE:** establecerase independentemente para cada sector, en función das cargas e dotacións previstas, das condicións do seu contorno, etc.  
A edificabilidade máxima para sectores de uso global industrial será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) **TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS:** deberanse definir as tipoloxías que se permiten, en función das condicións do seu contorno, da ordenación global ou do modelo territorial establecido, baseándose nos obxectivos que se pretenden en cada sector, na integración da actuación no seu contorno e nas medidas e obxectivos que se establecen a este respecto no modelo territorial do PXOM.

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

- No solo de uso global industrial non se poderá superar o 50 % de ocupación total das edificacións sobre a superficie do sector.
- d) SISTEMAS XERAIS: Deberase definir para cada sector, os sistemas xerais adscritos a el, no seu caso, coas condicións establecidas a este respecto no punto 1 anterior.
- e) CONEXIÓN COS SISTEMAS XERAIS: deberase definir igualmente para cada sector as conexións necesarias para o seu acceso ao viario estruturante ou as infraestruturas xerais de servizos en condicións axeitadas para o uso demandado, previndo mesmo o reforzo ou ampliación desas infraestruturas xerais, se fose preciso para a nova demanda global. Por obriga do informe da Subdirección Xeral de Estradas da CPTOPT, cómpre sinalar que nos sectores atravesados ou lindeiros con estradas autonómicas só se permitirá un único punto de acceso en cada sector con estas estradas, que deberá quedar reflectida nos Plans de Sectorización que os desenvolvan.
- f) CONDICIÓN MÍNIMAS E CARACTERÍSTICAS DAS REDES DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS; de acordo ao establecido a este respecto no PXOM (artigo 4.5) ou ben establecendo condicións específicas máis pormenorizadas, e incluíndo en caso necesario o trazado básico das redes xerais de infraestruturas e servizos que sexan precisas para o desenvolvemento dos sectores previstos e a súa conexión cos sistemas xerais.
- g) RESERVAS MÍNIMAS E DOTACIÓNS: Segundo o Art. 66. 3 c) estableceranse dous tipos de dotacións, cos límites mínimos establecidos no Art. 47:
- Dotacións de carácter xeral:
    - a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos, en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.
    - a) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública, en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.
  - Con independencia dos sistemas xerais, o Plan que conteña a ordenación detallada establecerá as reservas mínimas de solo para as seguintes dotacións urbanísticas:
    - a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación:
      - En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito.
      - En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 10 % da superficie total do ámbito.
    - b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:
      - En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 2 % da superficie do ámbito.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

- En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.
- En ámbitos de uso terciario: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.
- En ámbitos de uso industrial: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte será de dominio público.

h) OUTRAS RESERVAS OU CONDICIONANTES ESPECIFICOS: O PXOM pode incluír a maiores destas reservas mínimas do apartado anterior (ou como determinacións ou reservas específicas de dotacións necesarias que o PXOM precisa condicionar ou confiar aos solos urbanizables para a súa resolución), outras reservas como as que se establecen especificamente no ámbito UNDI-1 e e que pode ser superior ás que especifica a LOUG como cesión de Sistemas Xerais ou Locais (ou á suma das dúas) no solo urbanizable (neste caso subsumiranse ou consideraranse incluídas nesta cesión as que a LOUG establece como mínimas e que se recollen en apartados anteriores, é dicir, que esta cesión imposta polo PXOM non se sumaría ás que a LOUG establece para os sistemas xerais).

Ámbito	Reserva / uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observacións
UNDI-1	Tanatorio	2.000 (neste caso a demanda supera o mínimo esixible para dotacións)	Estímase necesaria a previsión dun tanatorio, como uso crecente en demanda nas zonas rurais, polo tanto condiciónase o desenvolvemento do solo urbanizable industrial UNDI-1 á reserva de terreos nos que implantar esta dotación nalgunha das zonas máis próximas á capela existente preto do ámbito, e con suficientes zonas de aparcadoiro próximas.

#### 6.3.4. DOCUMENTACIÓN BÁSICA DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

Os plans de sectorización deben resolver a adecuada integración do ámbito delimitado na estrutura de ordenación municipal definida polo Plan Xeral, e deben conter as seguintes determinacións:

- a) A delimitación do sector que será obxecto de transformación, de acordo cos criterios básicos establecidos polo Plan Xeral.
- b) As determinacións de ordenación básica propias do Plan Xeral para o solo urbanizable delimitado, sinaladas no artigo 57 desta lei.
- c) A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo número 1 do artigo 47, que deberán situarse no interior do sector, con independencia das dotacións locais.
- d) As determinacións establecidas no artigo 64 para os plans parciais.

A súa documentación mínima estrutúrase do seguinte xeito:

- Memoria xustificativa das súas determinacións, que contará cunha memoria informativa do estado actual da zona.
- Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- Estudo económico que conterà unha avaliación aproximada dos custos de execución das **redes xerais** de infraestruturas e servizos previstos e as súas conexións cos sistemas xerais de infraestruturas e servizos existentes, así como os reforzos e ampliacións necesarios nestes para a nova demanda global de servizo, e as achegas territoriais para a disposición dos terreos necesarios para a execución desas redes e conexións xerais.
- Planos de información do estado actual da zona e o seu contorno próximo, co ámbito preciso en función da preservación de valores existentes e o ámbito de influencia das actuacións previstas. Incluirase en calquera caso un plano parcelario de todo o ámbito a sectorizar.
- Planos de ordenación nos que se especifique a delimitación do sector, as citadas redes xerais de infraestruturas e as súas conexións cos sistemas xerais existentes ou previstos polo PXOM, especificando as que corresponderán, a efectos da súa execución e xestión, a cada sector delimitado.
- Deberán incluír tamén todas as determinacións correspondentes aos Plans Parciais, segundo o especificado con carácter xeral no artigo 6.2.1.2. da presente Normativa, no Artigo 64 e 65 da LOUG e nos regulamentos de desenvolvemento desta que se poidan aprobar no futuro, aplicándose mentres tanto subsidiariamente as condicións especificadas no Regulamento de Planeamento estatal vixente, cumpríndose en calquera caso as limitacións e restricións especificadas para o solo urbanizable non delimitado recollidas no presente Artigo 6.3.

## **7. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO.**



## 7.1. DISPOSICIÓN XERAIS PARA O SOLO RÚSTICO.

### 7.1.1. DEFINICIÓN.

O solo rústico é aquel no que se dan os usos característicos do medio rural, especialmente vencellados á utilización dos recursos de carácter agrícola, gandeiro, forestal, etc., así como tamén os que acubillan espazos naturais de especial valor e, polo mesmo, protexibles.

Tamén forman parte do solo rústico os terreos que acollen edificación de carácter illado, destinado a calquera uso, sen chegar a formar núcleo de poboación nin calquera outra agrupación edificatoria (de carácter industrial, comercial, turístico, etc.).

### 7.1.2. CATEGORÍAS.

O solo rústico, conforme ao disposto na lexislación vixente é de dous tipos:

**1. Solo rústico de protección ordinaria.**

**2. Solo rústico suxeito a proteccións especiais, a saber:**

- a) *De protección agropecuaria (RPC)*
- b) *De protección forestal (RPF)*
- c) *De protección paisaxística (RPI)*
- d) *De protección das augas (RPR)*
- e) *De protección de infraestruturas (RPI)*
- f) *De especial protección de zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico (RPH).*

### 7.1.3. REXIME DO SOLO RÚSTICO. DEREITOS E OBRIGAS DOS PROPIETARIOS.

1. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán dereito a usar, gozar e dispoñer deles en conformidade coa natureza e destino rústico daqueles. Para estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:
  - a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cava e seca, así como valado con elementos naturais ou sebes.
  - b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora de masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, sempre que os propietarios se comprometan a repoñer os terreos ao seu estado anterior no prazo que se determine. Para estes efectos, o Concello poderá esixir a prestación das garantías necesarias.
  - c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na LOUG refundida e no Título presente.

2. Os propietarios de solo rústico deberán:
  - a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, se é o caso, establezan a LOUG refundida, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.
  - b) Solicitar autorización da comunidade autónoma para o exercicio das actividades previstas na LOUG refundida, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.
  - c) Solicitar, nos supostos previstos pola lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no Artigo 33º da LOUG refundida.
  - d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.
  - e) Cumprir as obrigas e condicións sinaladas nesta lei para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría do solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico e a autorización autonómica outorgada.

#### 7.1.4. RÉXIME XERAL DE USOS EN SOLO RÚSTICO.

1. Os usos en solo rústico relacionados anteriormente determínanse para cada categoría de solo como:
  - a) Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixencia de licenza urbanística municipal e das demais autorizacións autonómicas
  - b) Usos autorizables: son os usos que en razón da súa compatibilidade coa protección prevista para categoría de solo rústico, poden ser autorizados coas limitacións recollidas nesta normativa, mediante o *procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico* previsto no Art. 41º da LOUG, refundida previamente á licenza urbanística municipal.
  - c) Usos prohibidos: os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.
2. No solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, antes do outorgamento da licenza municipal será necesario obter o preceptivo informe favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.
3. Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licenzas que se outorguen para usos prohibidos, así como as licenzas municipais outorgadas para usos autorizables sen a previa e preceptiva autorización autonómica ou en contra das dúas condicións.
4. Non necesitarán autorización autonómica previa, para os efectos desta lei, as infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun proxecto sectorial aprobado ao amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.
5. 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, agás os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica.

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

6. As novas aperturas de camiños ou pistas que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.
7. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, agás nos casos expresamente autorizados por esta lei.

#### 7.1.5. PROCEDIMENTO PARA O OUTORGAMENTO DA AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA NO SOLO RÚSTICO.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista correspóndelle ao director xeral competente en materia de urbanismo.
2. O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase ás seguintes regras:
  - a) O promotor deberá presentar a solicitude ante o Concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente, co contido que se detalle regulamentariamente, e, como mínimo, a documentación gráfica, fotográfica e escrita que sexa suficiente para coñecer as características esenciais da localización e do seu contorno nun radio mínimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie deles, do uso solicitado e das obras necesarias para a súa execución, conservación e servizo, as súas repercusións territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condicións establecidas nesta normativa.
  - b) O Concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncio que deberá publicarse no taboleiro de anuncios do concello e nun dos xornais de maior difusión no municipio. O anuncio deberá indicar, como mínimo, a localización, o uso solicitado, a altura e a ocupación da edificación pretendida, e o lugar e horario de consulta da documentación completa.
  - c) Concluída a información pública, o concello remitiralle o expediente completo tramitado á consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorgar a licenza de obra. Transcorrido o prazo de tres meses sen que o Concello lle remitise o expediente completo á consellería, os interesados poderán solicitar a subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ao concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.
  - d) A consellería poderá requirir do promotor a documentación e información complementaria que considere necesaria ou ben a reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ao disposto nesta lei. Así mesmo, poderá solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que se consideren necesarios para resolver.
  - e) O director xeral competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude a esta lei e aos instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente, concedendo a autorización simplemente ou condicionándoa xustificadamente á introdución de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o dito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

### 7.1.6. CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓN EN SOLO RÚSTICO.

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás *Condicións Tipolóxicas Xerais das Edificacións* fixadas no Título III (*Ordenanzas Xerais*) da presente normativa e coas condicións e limitacións especiais que establecen os Artigos 42 a 44 (a.i.), e 104 da LOUG refundida, que serán aplicables para os usos que para cada categoría de solo rústico veñen tipificados nos artigos 36 a 40 da devandita Lei, sen prexuízo das superiores limitacións que estableza a lexislación reguladora específica e as condicións particulares que se establecen na presente normativa.

#### 7.1.6.1. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

1. Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, se é o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixilas repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento dos ditos compromisos por importe do 10 % do custo estimado para a implantación ou o reforzo dos servizos.
- b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.
- c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:
  - o A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20 % da superficie do predio. Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40 % da superficie da parcela.
  - o O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurarase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
  - o As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.
  - o Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros de altura cando as

- características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.
- o As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.
  - o Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.
- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:
- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será a establecida en cada caso por esta lei, sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
  - Os edificios localizaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
  - Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.
  - As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos socalcos resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de xeito que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
  - Manterase o estado natural dos terreos, ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, como mínimo, a metade da superficie da parcela.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses, contado desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contando desde o outorgamento da licenza.
- g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado, e será de aplicación o disposto no artigo 203 da LOUG refundida.
- h) As que se fixen regulamentariamente.
2. Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:
- a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico ningún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados nesta lei.

- b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.
  - c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
3. Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición achegándolle ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

#### 7.1.6.2. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas no apartado 1 anterior, cumprarán tamén as seguintes:

- a) Que o planeamento urbanístico teña previsto expresamente este uso nese tipo de solo.
- b) A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto, deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.
- c) Que a edificación teña a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.
- d) En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados, a superficie ocupada pola edificación non superará o 5 % da superficie neta da parcela.
- e) A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación situada en solo rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.

#### 7.1.6.3. Condicións adicionais para o resto de actividades construtivas non residenciais.

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas no apartado 1 anterior, cumprarán as seguintes:
  - a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 metros cadrados.
  - b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.
2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 desta lei.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o artigo 195.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal cando se realicen en edificacións que foron construídas ao abeiro das preceptivas licenza urbanística e autorización autonómica.
4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.

O planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio poderán reducir ou aumentar estas distancias dentro do seu ámbito territorial de aplicación, respectando en todo caso o establecido pola lexislación sectorial que sexa de aplicación.

#### 7.1.6.4. Condicións específicas para as edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.

Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, mesmo en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá acadar o 50 % do volume da edificación orixinal cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da LOUG

#### 7.1.7. DESENVOLVEMENTO POR PLANS ESPECIAIS.

1. Para o desenvolvemento das previsións das Normas en Solo Rústico, a LOUG solo contempla a redacción de Plans Especiais, compatibles coa regulación establecida neste solo.
2. Os obxectivos: preservación do medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais e os espazos produtivos; a protección e potenciación da paisaxe, os valores naturais e culturais, a conservación e mellora do medio rural, a protección das vías de comunicación e infraestruturas básicas do territorio, a súa execución e a dos sistemas xerais; a ordenación dunha área de concentración de actividades propias deste solo, así coma a implantación de instalacións agrarias.
3. Esixe o cumprimento das determinacións das Normas en Solo Rústico e as que xurdan por outros instrumentos de ordenación territorial.

## 7.2. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (RPO).

### 7.2.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.

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

### 7.2.2. REXIME DE USOS.

Nos terreos clasificados como solo rústico de protección ordinaria permitiranse os usos que seguen, coas súas respectivas condicións de autorización:

#### 1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) As infraestruturas e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de auga; centros de produción, servizo, transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e gas; redes de saneamento, estacións de depuración e sistemas vinculados á reutilización de augas residuais; centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos; os ferrocarrís, portos e aeroportos; as telecomunicacións; e, en xeral, todas as que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, dos instrumentos de ordenación territorial ou do planeamento urbanístico.
- d) Cerramento ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.

#### 1. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales coma dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- c) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.
- d) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- e) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.



- f) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, e as de defensa forestal.
- g) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- h) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- i) Construcións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servizos que deban localizarse no medio rural, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, construcións e instalacións deportivas e de ocio ao aire libre e campamentos de turismo.
- j) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- k) Localización de caravanas e outros elementos móbiles, destinados a vivenda, habitación ou actividades económicas, instalados por termo superior a un día.
- l) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- m) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- n) Aqueles que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

### 3. Usos prohibidos:

Todos os demais .

### **7.3. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (RPA).**

#### **7.3.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.**

1. Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da LOUG refundida e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal.
2. Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave (RPA).

#### **7.3.2. RÉXIME DE USOS.**

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, preservar os terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira. Estarán sometidos ao seguinte réxime:

##### **1. Usos permitidos por licenza municipal:**

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) As infraestruturas e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de auga; os centros de produción, servizo, 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, todas as que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, dos instrumentos de ordenación territorial ou do planeamento urbanístico.
- d) Cerramento ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.

##### **2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:**

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- c) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- d) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- e) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

- f) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- g) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- h) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- i) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- k) Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

### 3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

#### 7.3.3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- a) Por regra xeral nos terreos comprendidos na presente protección non se poderá erguer ningunha edificación que non sexa para uso exclusivo agrícola ou pecuario ou aquelas que se permiten no apartado anterior de usos. Para as edificacións de tipo auxiliar de usos agrícolas permítese unha superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>, altura máxima de 3 m. e cuberta a unha auga.  

O resto das condicións<sup>6</sup> da edificación serán as mesmas que se establecen nas condicións xerais do solo rústico para os distintos tipos de construcións admitidas.
- b) Permítese a construción de invernadoiros, parreiras e calquera outra infraestrutura deste carácter, sen outra limitación que a dimanante do propio aproveitamento dos recursos agrícolas da parcela.
- c) Prohíbese o ensanchamento do viario existente nestas áreas, sempre que non veña obrigado polas propias explotacións agrarias ou se recolla así no presente PXOM.
- d) Prohíbese a apertura de novo viario, así coma os desmontes, excavacións e recheos que supoñan mingua da superficie cultivable e calquera movemento de terra que altere, no seu caso, a rede de irrigación ou drenaxe dos terreos. A prohibición non contará se os movementos de terra responden a estudos e plans agrolóxicos levados a cabo pola administración competente.

---

<sup>6</sup> Exceptúanse da exigencia de separación (respecto doutras) das edificacións residenciais permitidas que se vaian a situar dentro dun perímetro de 50 m. arredor do límite exterior dos núcleos de poboación.

## **7.4. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL (RPF).**

### **7.4.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.**

1. Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor da LOUG ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal, os montes públicos e os montes veciñais en man común.
2. Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave RPF.

### **7.4.2. RÉXIME DE USOS.**

#### **1. Usos permitidos por licenza municipal:**

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) As infraestruturas e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de auga; os centros de produción, servizo, 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, todas as que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, dos instrumentos de ordenación territorial ou do planeamento urbanístico.
- d) Cerramento ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.

#### **2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:**

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- c) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.
- d) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- e) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- f) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

- g) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- h) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- i) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.  
Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 desta lei, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.
- j) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- k) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- l) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- m) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- n) Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

### 3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

#### 7.4.3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- a) No proceso de conservación, repoboación e regulación das masas forestais, prohibese o uso de especies estrañas ao respectivo sector, que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada coa apertura de vías forestais, corta-lumes, cortas de árbores e semellantes estará suxeita a licenza e á tutela dos organismos competentes, así como do Concello. Nas zonas de repoboación onde se advirte a rexeneración espontánea do bosque autóctono, os aproveitamentos forestais coidarán de non danar esa rexeneración.
- b) Os propietarios dos terreos deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións que fosen naturalmente susceptibles, de acordo coas disposicións da Consellería de Agricultura da Xunta de Galicia.
- c) Quedan prohibidas as nivelacións dos terreos que modifiquen as características naturais do solo ou alteren a paisaxe.
- d) Así mesmo deberán respectar todas as condicións que vai a establecer a autoridade competente na previsión e protección contra o lume a respecto do control de especies arbóreas, limpeza de broza, labores de mantemento periódicas e outras limitacións que se establecerán sobre todo nos arredores dos núcleos rurais ou das vivendas existentes en proximidade as zonas arboradas ou de monte.

## **7.5. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INTERESE PAISAXÍSTICO (RPP).**

### **7.5.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.**

Defínense dous tipos de categorías diferenciadas de protección:

1. Solo rústico de protección de interese paisaxístico propiamente dito, constituído polos terreos que conforman os picoutos, penedos, curutos ou outeiros, de indubidable riqueza morfolóxica e conformadores, xunto cos cantís, das imaxes máis xenuínas e características de Vilardevós. Esta protección refírese á percepción en si mesma dos tipos así definidos, así como da percepción que se poida ter desde outros espazos cara eles.

Estas zonas están delimitados e identificados coa clave RPP.

2. Zonas ou emprazamentos liñais ou puntuais de especial interese pola percepción de espazos de interese paisaxístico que en xeral se poida ter desde estes emprazamentos (estradas ou miradoiros), cando estes percorran ou se sitúen no exterior dos núcleos de poboación, e os seus aneis de expansión ou tolerancia, desde os que son visibles os espazos citados.

Estas zonas poderán estar delimitadas ao longo dos tramos viarios consideradas e identificados cunha simboloxía específica.

### **7.5.2. RÉXIME DE USOS.**

1. Usos permitidos por licenza municipal:

- a) Actividades de ocio, tales como a práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) As infraestruturas e obras públicas en xeral, nos termos referidos na normativa de sistemas xerais da presente normativa que estean previstas polo Plan Xeral, ou respondan a plans e programas de infraestruturas recollidos por planeamentos supramunicipais ou plans especiais redactados ao efecto.
- e) Cerramento ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1.0 m e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma, sempre que estean vinculados á conservación, utilización e deleite dos espazos de interese paisaxístico:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- c) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

### 7.5.3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

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

## **7.6. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS (RPR).**

### **7.6.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.**

1. Solo rústico de protección das augas, constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes de correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de servidume. Así mesmo, inclúranse nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e ordenación do territorio que se estenderán, como mínimo, á zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a redución. Igualmente terán dita consideración os terreos fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, con risco de inundación e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas.
2. Os ámbitos que abrangue esta protección aparecen delimitados nos planos de ordenación, establecéndose, como regra xeral, unhas bandas de clasificación exclusiva e protección de polo menos 25 m inmediatas ás canles por cadansúa marxe, aínda que por razóns obvias de natureza e uso dos terreos se aplique tamén complementariamente a ordenanza que corresponda por razón das súas calidades como solo rústico produtivo ou a protexer por calquera outra circunstancia (natural, paisaxística, etc), considerando no resto do ámbito completo dos 100 m. policía da Lei de Augas en solo rústico (agás polo tanto nos núcleos urbanos e rurais que se clasifican como tales) unha clasificación e protección compartidas entre a de Augas do presente artigo e a protección complementaria destas outras ordenanzas citadas de solo rústico superpostas e sumadas á de augas, tal e como permite a LOUG.

### **7.6.2. REXIME DE USOS.**

O réxime xeral do solo rústico de protección das augas, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora (Lei de Augas), ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico e o seu contorno, quedando suxeito ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:
  - a) Actividades de ocio, tales como a práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
  - b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
  - c) As infraestruturas e obras públicas en xeral, nos termos referidos na normativa de sistemas xerais da presente normativa que estean previstas polo Plan Xeral, ou respondan a plans e programas de infraestruturas recollidos por planeamentos supramunicipais ou plans especiais redactados ao efecto.
  - d) Cerramento ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1.5 m e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.
2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma, sempre que estean vinculados á conservación, utilización e deleite do dominio público:



- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- c) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- d) Usos establecidos nos instrumentos de Ordenación do Territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.
- e) Conservación, utilización e deleite do medio natural, tamén talasoterapia, termais, depuración de augas, estaleiros e deportes náuticos.

### 3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

#### 7.6.3. NORMAS DE PROTECCIÓN

As normas de protección serán as contidas na citada Lei de Augas.

### 7.7. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS (RPI).

#### 7.7.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.

- a) Comprende as Áreas do Solo Rústico necesarias para a protección das infraestruturas, delimitadas como tales por estar destinadas ao emprazamento de infraestruturas e as súas zonas de protección ou servidume, ou axustarse ao disposto para a cualificación como tal no Art. 32.2.c) da LOUG refundida. En concreto, (por obriga expresa do informe da Subdirección Xeral de Estradas da CPTOPT) procédese a clasificar como solo rústico de protección de infraestruturas (fóra dos terreos que obxectivamente se poidan clasificar como núcleos) os terreos situados dentro da liña límite de edificación que establece o art. 35 da Lei 4/1994, segundo o tipo de vía (neste caso para vías da rede secundaria como a OU-310 corresponderíanlle 7 m. a partir da aresta exterior da explanación da estrada). A estes efectos as liñas de delimitación ou afección indicadas nos planos son indicativas, debéndose medir na realidade "in situ" esas distancias en cada caso.
- b) O réxime xeral do Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos ocupados por infraestruturas e as súas zonas de afección, así como os que sexan necesarios para a implantación doutras novas que se prevexan no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, de acordo co réxime de usos que lles corresponde. A este respecto cómpre incluír dentro deste apartado os parques eólicos e os parques solares que se poidan desenvolver neste territorio.
- c) Dada a natureza desta categoría de Solo Rústico necesariamente asociado a Sistemas Xerais de Infraestruturas existentes, previstos no Plan Xeral ou que sexan necesarios en Plans e Programas municipais ou supramunicipais, se se considera que non procede a súa delimitación expresa por vir esta establecida pola lexislación sectorial que regule a infraestrutura, non se delimitará nos planos de ordenación ao citado ámbito desas infraestruturas concretas.

### 7.7.2. RÉXIME DE USOS.

#### 1) Usos permitidos por licenza municipal:

- a) Actividades de ocio, tales como a práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que percorren.
- d) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) da LOUG.

#### 2) Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- c) Os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

#### 3) Usos prohibidos:

- Todos os restantes.

- Cómpre sinalar tamén (por obriga do informe da Subdirección Xeral de Estradas da CPTOPT) que non se permitirá ningún tipo de construción nese tipo de solo.

Independentemente da regulación que a LOUG establece xenericamente sobre esta clasificación de solo cómpre recorrer ás condicións específicas que cada administración sectorial establece a respecto das súas competencias específicas, e complementariamente as que se regulan tamén no presente PXOM no apartado da Normativa en que se establecen as condicións particulares de cada sistema xeral ou local de infraestruturas (apartado 4.4.1 da presente Normativa).

## **7.8. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PATRIMONIAL, ARTÍSTICO OU HISTÓRICO (RPH).**

### **7.8.1. DEFINICIÓN E ÁMBITO.**

Inclúense dentro deste tipo de solo, aqueles elementos de catálogo de bens culturais (e os seus ámbitos de protección en caso necesario) que se sitúan fóra dos núcleos de poboación (urbanos ou rurais) ou dos ámbitos de solo urbanizable, e que pola súa importancia, entidade ou características precisen dunha regulación máis específica que a que proporcionan as diferentes categorías de solo rústico nas que se poida englobar ese elemento e o seu contorno.

As regulacións da presente ordenanza serán por tanto complementadas polas condicións que establece a regulación do Catálogo de bens culturais do presente PXOM, abondando nas cuestións específicas do modelo territorial do solo rústico e nas compatibilidades de usos e posibilidades de actuación sobre o ámbito da ordenanza.

### **7.8.2. RÉXIME DE USOS.**

O réxime xeral deste tipo de solo, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora en materia de Patrimonio e do Catálogo do presente PXOM, ten por obxecto preservar os elementos seleccionados do Patrimonio Cultural e o seu contorno, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

#### **1. Usos permitidos por licenza municipal:**

- a. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b. Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c. Cerramento ou valado de predios con elementos non opacos nin de fábrica, preferentemente vexetais, cunha altura máxima de 1 metro, e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.

#### **2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma, (sempre que estean vinculados á conservación, utilización e goce do medio e da natureza do ben protexido):**

- a) Accións sobre o solo que non impliquen movementos de terra, tales como cultivos, plantacións forestais, defensa de ríos e outras análogas
- b) Rehabilitacións de edificios existentes, destinadas ao turismo rural ou a equipamentos, e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que percorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da LOUG.

- d) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- e) Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, que sexan compatibles coa natureza do ben protexido.

#### **3. Usos prohibidos:**

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

**TITULO VI:**

**8. CATÁLOGO DO PATRIMONIO CULTURAL E ARQUEOLÓXICO.**

### 8.1. CONDICIÓN BÁSICAS.

As condicións que establece o presente catálogo contemplan por regra xeral unha protección cunhas condicións específicas que se suman ás doutras clasificacións, categorías de solo ou ordenanzas ás que están suxeitas as edificacións ou predios incluídos nos ámbitos desta protección, establecéndose dous ámbitos diferenciados regulados por condicións específicas:

- Condicións xerais para os elementos do **Patrimonio Arquitectónico** que se catalogan edificios e espazos de interese de carácter civil, militar e etnográfico.
- Condicións específicas para o **Patrimonio Arqueolóxico**, dedicada a todos os xacementos e achados arqueolóxicos.

Será normativa aplicable de obrigado cumprimento en todo o que non se atope especificamente incluído no presente PXOM, a seguinte:

- Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995, de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto de 22 de abril de 1979, sobre protección dos castelos españois.
- Decreto 449/1973, de 22 de febreiro, de protección de "hórreos e cabazos" antigos existentes en Asturias e Galicia.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza e cruces do termo e pezas similares de interese histórico-artístico.
- Decreto 917/1967, de 20 de abril, polo que se ditan normas sobre publicidade exterior.
- Lei 3/1996 do 10 de maio de Protección dos Camiños de Santiago.
- Decreto 199/97 do 10 de xullo, da Xunta de Galicia, que rexe a actividade arqueolóxica na C.A. de Galicia.

### 8.2. ANTECEDENTES DO CATALOGO.

Nun contexto de declaración xenérica, terán a consideración de Bens de Interese Cultural (BIC) pola disposición adicional segunda da lei 16/85, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español os elementos regulados polas seguintes disposicións:

- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, recóllense por defecto os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos.
- Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, "cabazos", "cabaceiros" e "canastros" de máis de 100 anos de antigüidade.
- Así mesmo, protéxense os restos de castelos e torres aos que se refire o decreto de 22 de abril de 1949, sexa cal for o seu estado de conservación.

Non existen elementos BIC declarados individualmente.

Non obstante, as Normas C. e S. da provincia de Ourense estableceron, ademais, protección especial coma integrantes do Patrimonio Histórico-Artístico, DOG número 134 do 15 de xullo de 1991, aos seguintes elementos:

#### ARQUEOLOXÍA:

##### CASTREXO

- Castro de Florderrei Vello na parroquia de Arzádegos

**ARQUITECTURA RELIXIOSA:**

- Igrexa de Sta. Baia na parroquia de Arzádegos .
- Igrexa de San Bartolomeu na parroquia de Berrande.
- Igrexa de San Xoán na parroquia de Enxames.
- Igrexa na parroquia de Fumaces-A Tropa.
- Igrexa de Sta. María na parroquia de Moialde.
- Igrexa en Hospital na parroquia de Osoño.
- Igrexa de Sta. María na parroquia de Soutochao.
- Igrexa de Sta. María na parroquia de Vilarello.
- Igrexa na parroquia de Vilardevós.
- Igrexa de Sta. María na parroquia de Traseirexa.
- Igrexa de Santa Comba na parroquia de Traseirexa.
- Igrexa de Santa Cruz na parroquia de Terroso.
- Capela na parroquia de Arzádegos
- Capela de San Roque na parroquia de Arzádegos núcleo de Florderrei.
- Capela en Lamasdeite na parroquia de Berrande.
- Capela en A Trabe na parroquia de Berrande.
- Capela en Devesa na parroquia de Osoño.
- Capela en Veiga das Meas na parroquia de Osoño.
- Capela de Santiago en Costa parroquia de Traseirexa.
- Capela en Covelo na parroquia de Traseirexa.
- Capela en Moimenta na parroquia de Traseirexa.
- Capela en Traseirexa.
- Capela na parroquia de Vilar de Cervos.
- Ermida de San Roque na parroquia de Vilar de Cervos.

Coma se pode observar, a listaxe é claramente insuficiente. Só a título de exemplo, coidamos que faltan elementos de grande significación coma moitas das edificacións de interese repartidas por todo o concello, todos os cruceiros, os muíños, algúns hórreos, reloxos de sol e fontes de interese, os pombais, etc., por tanto, imos a confeccionar unha listaxe máis completa de elementos a catalogar, que se contén no Anexo ao presente documento a modo de Catálogo arquitectónico definitivo, e outro anexo independente de carácter arqueolóxico.

**8.3. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**

O catálogo do plan xeral recollerá a clasificación que a lei 8/1995 do patrimonio cultural de Galicia define no seu réxime de protección e conservación dos bens inventariados -artigo 24.2- establecendo tres categorías de protección:

1 B.I.C.: Bens de interese cultural, que son os bens mobles, inmobles e inmateriais máis salientables do patrimonio cultural de Galicia, declarados mediante decreto da Xunta de Galicia logo da incoación do oportuno expediente. Nesta categoría inclúense os cruceiros, cruces de termo e outras pezas de análoga índole con antigüidade de máis de cen anos, contemplados no decreto 571/1963 do 14 de marzo, e os hórreos ou cabazos con antigüidade de máis de cen anos, no decreto 449/1973 do 22 de febreiro, todos eles considerados bens de interese cultural pola disposición adicional segunda da lei.

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

3. INVENTARIADO: Bens inventariados: aqueles que, sen estaren incluídos entre os anteriores, merezan ser conservados e se inclúan no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia. Estes bens gozarán dunha protección baseada en evitar a súa desaparición e estarán baixo a responsabilidade dos concellos e da Consellería de Cultura. (art.54 LPCG)

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

#### **8.4. CONDICIÓN XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO E AS ACTUACIÓNS A REALIZAR NOS ELEMENTOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCIÓN.**

O criterio empregado para a elaboración do catálogo seguirá as directrices marcadas pola Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia 9/2002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2004 (Art. 53.1. f e Art.75) e a lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

##### **Art.1- Ámbito e obxecto.**

O catálogo municipal, que por aplicación da disposición adicional segunda da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, pasará a formar parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, fórmase desde o punto de vista arquitectónico e etnográfico, por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc., e conxuntos urbanos, lugares etnográficos, xardíns, parques, carballeiras, etc., que teñan valor artístico, histórico ou antropológico. Establecendo este Plan Xeral unha relación de edificios, elementos e conxuntos a protexer e/ou conservar por razóns urbanísticas en función do seu valor histórico, artístico, etnográfico ou medio ambiental.

No relativo á protección do patrimonio histórico artístico e etnográfico, ademais do presente nesta ordenanza, ateranse en todo o disposto pola Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, que ten por obxecto a protección, conservación, posta en valor, difusión e fomento do patrimonio cultural de Galicia, así como a súa investigación e transmisión ás xeracións futuras.

1.1.- Constitúen bens suxeitos a protección urbanística, de acordo coas determinacións da presente ordenanza e a Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, os seguintes:

- Os edificios e conxuntos de interese histórico, artístico, arquitectónico e lugares etnográficos, xardíns, parques, eiras, etc. que teñan valor artístico, histórico ou antropológico, reflectidos e identificados nos planos de ordenación e incluídos na relación de bens protexidos do presente P.X.O.M.
- Os restos de xacementos arqueolóxicos e achados soltos, reflectidos nos planos de ordenación e incluídos na relación do patrimonio arqueolóxico do presente P.X.O.M.
- As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, se é o caso, sexan inventariados polos organismos competentes en materia de patrimonio histórico, artístico e cultural.
- Os elementos illados, identificados ou non nos planos de ordenación que, polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido o seu interese histórico, artístico, etnográfico e cultural. Así, mediante o Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, “cabazos”, “cabaceiros” e “canastros” de máis de 100 anos de antigüidade, e mediante o Decreto 571/1963, do 14 de marzo, os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico - artístico de máis de 100 anos. Tendo a consideración de Bens de Interese Cultural pola disposición adicional segunda da lei 16/85, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español. Así mesmo protéxense os restos de castelos e torres aos que se refire o Decreto do 22 de abril de 1949, sexa cal fora o seu estado de conservación.

1.2.- Os bens obxecto de protección por esta ordenanza quedan incluídos no Catálogo de fichas complementario do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Os ditos bens figuran reflectidos graficamente e numerados nos planos de ordenación territorial a escala 1/5.000 e a 1/2.000 nos núcleos rurais.

### 1.3.- Carácter aberto do Inventario.

O Catálogo ten a consideración de aberto e será susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancia do Concello ou ben do órgano competente da Xunta de Galicia en materia de patrimonio cultural.

### 1.4.- Revisión ou modificación do Planeamento.

De acordo co artigo 93.4 da Lei do solo de Galicia, a revisión do planeamento e as súas modificacións ou de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas, ordenanzas ou planeamento de desenvolvemento e os proxectos de urbanización suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, e deberán ser informados pola Consellería de Cultura da Xunta de Galicia nos mesmos termos que o planeamento urbanístico xeral, en conformidade co disposto no artigo 32 da Lei 8/95, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia. Será de aplicación tamén esta esixencia para as modificacións das aliñacións e as ampliacións de camiños e rúas.

1.5.- A protección destes edificios e conxuntos vai encamiñada á súa conservación, aceptando a realización de determinadas obras, en función das características do obxecto ou conxunto protexido, para o cal se establecen catro niveis de protección:

- a) Nivel I, Integral.
- b) Nivel II, Estrutural.
- c) Nivel III, Tipolóxico.
- d) Nivel IV, Ambiental.

1.6.- Para a protección do contorno dos bens protexidos, dentro dos cales é necesario informe preceptivo e vinculante do órgano competente da Xunta de Galicia fíxose unha franxa, que se delimita nos planos de ordenación, especificamente para cada elemento (ou intersecando varias se solapan) ou no caso de non estar grafada, a unha distancia medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexese, de protección (art. 30 das Normas complementarias e subsidiarias provinciais) de:

- 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, cruceiros, petos, etc.).
- 100 metros, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (conxuntos, parroquias, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, etc.), arquitectura civil (edificios singulares, pontes, fontes, etc.), e outros elementos inventariados.

1.7.- Nos elementos catalogados e no seu contorno de protección, todos aqueles usos e construcións enumerados no artigo 194 da Lei de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e no artigo 10 do Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, e para as novas liñas eléctricas tanto de alta, media e baixa tensión, como as novas liñas de telefonía e alumeadado, e mentres non se redacte o planeamento correspondente, será preciso o informe previo do órgano competente da Xunta de Galicia, que terá carácter preceptivo e vinculante respecto ás condicións físicas que sexan requiridas para garantir a harmonización coas características dos bens protexidos.

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

1.9.- As zonas delimitadas como **fincas singulares** estarán sometidas ás limitacións que se establecen para o ben protexido que conteñen. O réxime urbanístico será o da zona onde se encadren, e non poderán ser divididas, parcelas ou segregadas, debendo manterse a configuración parcelaria da finca matriz.



**Art. 2- Definición xeral dos tipos de obra permitidos nos edificios.**

Conservación: mantemento da hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade do ben sen alteración da forma, estrutura nin da distribución espacial.

Restauración: conservación e recuperación das calidades orixinais do ben, mantendo a súa forma, estrutura e distribución espacial.

Rehabilitación: mellorar das condicións funcionais e de habitabilidade dun edificio, con conservación da súa forma e estrutura.

Reestruturación: actuacións de mellora e transformación en edificios con grao de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais. Permite a substitución de elementos estruturais pero debe manter integramente a envolvente exterior e as características tipolóxicas da edificación.

Renovación: actuacións de transformación que implican a demolición total ou parcial do interior do edificio mantendo integramente a súa envolvente exterior.

**Art. 3. Niveis de protección.****3.1.- Protección integral.**

Aplicarase a aqueles edificios, construcións e bens inmobles da natureza semellante que reúnen un excepcional valor arquitectónico ou unha relevante significación cultural ou cidadán. A mesma protección atinxe aos monumentos declarados ou incoados con base no establecido na lexislación galega e estatal sobre patrimonio cultural. Correspóndese con aqueles bens culturais insubstituíbles, que posúen valores obxectivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico ou tradicional, calquera que sexa o seu estado de conservación. Estes bens deberanse manter na súa integridade, con especial respecto das súas características singulares e dos elementos que o compoñen, procurándose a súa conservación e recuperación por todos os medios da técnica.

**3.1.1.- Obras permitidas nos bens catalogados.**

Permítese obras de conservación e restauración destinadas a manter as condicións de hixiene, seguridade e funcionalidade do ben ou a restituír as cualidades orixinais sen alteración da forma, estrutura nin distribución espacial.

**3.1.2.- Actuacións nos contornos de elementos con protección integral declarados BIC:**

O contorno declarado dos Bens de Interese Cultural estará constituído polo ámbito definido nos planos de ordenación e precisados no Decreto polo que se declarou a delimitación do seu contorno de protección. Calquera intervención que se pretenda realizar en dito ámbito estará de acordo cos criterios definidos na Lei do patrimonio cultural de Galicia para os contornos de monumentos, e deberá someterse á previa autorización da Consellería de Cultura.

En todos os casos o Concello, coa documentación presentada e xunto cos informes xurídico e técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza o informe preceptivo e vinculante do órgano competente da Xunta de Galicia.

**3.2.- Protección estrutural.**

É a aplicable a aqueles edificios ou bens inmobles que polo seu valor histórico, artístico, construtivo, tipolóxico ou arquitectónico suficientemente significativos dentro do termo municipal, e que posúen unha elevada calidade na súa conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, o que determina a súa valoración singular e a súa conservación para manter as súas condicións arquitectónicas tanto volumétricas, estruturais e tipolóxicas como ambientais, sen prexuízo de obras interiores ou exteriores con elas compatibles e adecuadas ao uso pertinente, a súa estrutura e función urbana ou no medio rural

### 3.2.1.- Obras permitidas.

Permitiranse obras de conservación, restauración e rehabilitación destinadas a mellorar as condicións de habitabilidade ou funcionalidade do ben, conservando integramente a súa forma e estrutura.

### 3.3.- Protección tipolóxica.

Son os edificios que así se recollan no catálogo e que, ben illados ou ben en conxuntos, que polas súas características tipolóxicas e coherencia ambiental deban conservar integramente a envolvente exterior e os seus elementos e características tipolóxicas, sen que requiran unha protección integral interna.

#### 3.3.1.- Obras permitidas:

Permítense obras de conservación, restauración, rehabilitación e reestruturación destinadas a mellorar as condicións de habitabilidade ou funcionalidade do ben, conservando integramente a envolvente exterior do ben, así como as características tipolóxicas que o caracterizan.

### 3.4.- Protección ambiental.

Correspóndese este nivel coa protección dun conxunto de arquitecturas, cultas e populares, que polo seu grao de coherencia arquitectónica, tipolóxica e etnográfica informan da cualidade xeral do patrimonio edificado ou son expresión da cultura arquitectónica tradicional e que caracterizan aos conxuntos rurais.

Protexe a configuración do edificio, conxunto ou elemento, e favorece a conservación dos elementos básicos que deben ser obxecto de conservación, polo menos no que se refira á súa configuración exterior e aos caracteres determinantes da tipoloxía arquitectónica e da morfoloxía do núcleo de que forman parte

#### 3.4.1.- Obras permitidas:

Permitiranse obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestruturación e renovación destinadas a mellorar as condicións de habitabilidade ou funcionalidade do ben e mesmo a cualidade espacial no interior, conservando integramente a envolvente exterior da edificación. As fachadas a patios interiores poderán ser substituídas sempre que as obras supoñan unha mellora substancial na habitabilidade e funcionalidade da edificación.

### Art. 4- Condicións estéticas xerais e de harmonización.

Serán de aplicación nos bens protexidos e nas construcións inscritas nos ámbitos de protección para cada ben inventariado do patrimonio cultural:

- A categoría de protección e interese daqueles elementos que forman parte dun ben protexido será o mesmo que o do ben do que forman parte.
- A súa tipoloxía deberá ser congruente coas propias da zona, non podendo supor variacións das características esenciais dos edificios, nin alterar o lugar, o volume e a tipoloxía e morfoloxía do núcleo.
- As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar, identificándose coas características propias do lugar.
- A altura total e parcial de cada planta das edificacións, o volume total e os voos quedarán cautelados pola súa integración no contorno protexido.

- As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebraduras dos seus faldróns. A iluminación e ventilación do aproveitamento baixo cuberta será polo testeiro ou por ventás inclinadas situadas no plano dos faldróns de cuberta, quedando prohibidas as mansardas ou bufardas.
- Así mesmo, nos contornos protexidos será necesario manter a tipoloxía e morfoloxía dos núcleos, patios ou currais de entrada, pasais entre vivendas sobre o espazo público, corredores, escaleiras exteriores, galerías, patíns, muros, camiños, etc, conformadores do lugar.
- Dentro dos contornos protexidos serán obxecto de autorización preceptiva do órgano competente da Xunta de Galicia, con carácter vinculante, os proxectos de urbanización e os novos tendidos aéreos de electricidade, telefonía e alumeado público.

#### **Art. 5.- Normativa para a tramitación de proxectos:**

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principias, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual se trata dunha reforma e dos planos do proxecto en tódolos casos (plantas, alzados exteriores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias. Levantamento da parcela onde se sitúa, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc., levantamento a escala axeitada para relacionar a parcela ou edificio co elemento protexido.
- Descrición fotográfica do edificio e do seu contorno en relación co elemento protexido.
- Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licenza, así como memoria xustificativa da non alteracións das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais para empregar e da solución formal adoptada, etc.)

En todos os casos o Concello, coa documentación presentada e xunto cos informes técnicos municipais, solicitará, con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante do órgano competente da Xunta de Galicia.

#### **Art. 6- Condicións para a intervención nos conxuntos rurais de interese:**

Os conxuntos incluídos no inventario do patrimonio cultural polos seus valores arquitectónicos, urbanísticos, culturais ou paisaxísticos, necesitarán para intervir nel, a aprobación dun plan especial de mellora do núcleo.

Mentres este plan non sexa aprobado calquera obra nun elemento ou edificación no núcleo seguirá a mesma tramitación que calquera outro ben protexido e aplicaráselle o grao de protección **indicado na súa ficha do catálogo.**

As condicións de edificación (altura, volume, ocupación, voos) quedarán cautelados pola súa integración no contorno protexido (nunca superiores aos valores da normativa de aplicación).

Os espazos non ocupados pola edificación no poderán ser ocupados por ningunha edificación e calquera intervención neles deberá respectar a topografía, as características esenciais do lugar, os elementos que o singularizan e o arborado existente de porte significativo.

**Art. 7. Protección do arborado.**

As árbores existentes de porte significativo nos espazos libres -públicos ou privados-, nas parcelas dos bens protexidos, nos contornos de protección dos bens ou nas marxes dos camiños tradicionais, deberán conservarse e protexerse. As podas serán acordes co perfil característico da especie.

**Art. 8. Protección dos camiños tradicionais:**

Protéxese o trazado e sección dos camiños reais, vereas vellas e camiños tradicionais, estean ou non recollidos en fichas singularizadas.

O trazado dos principais camiños tradicionais inventariados atopasen recollidos nas fichas do catálogo así como nos planos de ordenación municipais.

O ámbito dos camiños estará integrado polos espazos libres públicos existentes a ámbolos lados do camiño.

Non se variará a traza e a sección do camiño, tentando manter e valorar as características da paisaxe preexistente.

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

Calquera tipo de obra total ou parcial, previamente o outorgamento da licenza, deberá ser informada preceptivamente polo órgano competente da Xunta de Galicia, cuxo informe terá carácter de vinculante.

**Art. 9. Protección do Camiño de Santiago.****9.1.- Obxecto.**

O presente articulado ten por obxecto establecer o ámbito de protección do tramo do Camiño de Santiago (Vía da Prata) que atravesa o territorio municipal, así como os criterios xerais de protección e intervención no propio ben e no seu ámbito de protección.

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

De acordo ca Lei de protección do Camiño, a Administración Local cooperará cos órganos da Xunta de Galicia na conservación e protección dos tramos do camiño que descorran polo seu territorio, e para elo o Catálogo do Plan Xeral inclúe unha ficha específica para a súa protección.

**9.2.- Ámbito.**

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

Estes documentos de planeamento deberán obter, para a súa aprobación definitiva, o informe favorable do órgano competente da Xunta de Galicia en materia de patrimonio cultural, sendo o informe deste último preceptivo e vinculante.

Mentres estes plans e proxectos non sexan aprobados, o ámbito de protección do camiño estará integrado polas construcións tradicionais, os espazos libres -públicos e privados-, e o parcelario que existe a ámbolos lados do camiño.

### 9.3.- Criterios de protección e intervención.

#### a) En solo urbano consolidado

O camiño quedará protexido na propia extensión da súa sección e alzados. Incorporáanse a esta protección todos os espazos libres, prazas, parques e xardíns colindantes e continuadores da sección.

Calquera intervención nas edificacións existentes ao marxe do camiño, as obras de nova construción e as obras no propio camiño, previamente ao outorgamento da licenza, deberán ser informados polo órgano competente da Xunta de Galicia en materia de patrimonio cultural, que emitirá un informe preceptivo e vinculante.

Todo proxecto de intervención velará pola rexeneración da imaxe ambiental propia do elemento que se protexe (pavimentos, arborado, mobiliario urbano...).

#### b) En Solo Urbano Non Consolidado e Solo Urbanizable delimitado e non delimitado

Os proxectos de urbanización, plans sectoriais, plans parciais e calquera outra figura de planeamento que desenrole estes solos terán en conta a sección e a traza do camiño, procurando que as construcións e formalización dos espazos libres adxacentes ao camiño sexan adecuados ao contorno protexido no que se integran.

Deberanse arredar as edificacións e outras construcións propostas das marxes do camiño.

Non se variará a traza e a sección do camiño, intentado manter e valorar as características da paisaxe preexistente.

Os proxectos de urbanización, plans sectoriais, plans parciais e calquera outra figura de planeamento deberá obter, para a súa aprobación definitiva, o informe favorable do órgano competente da Xunta de Galicia en materia de patrimonio cultural, sendo o informe deste último preceptivo e vinculante.

#### c) En solo de núcleo rural e solo rústico.

O ámbito de protección do camiño ao seu paso por un núcleo rural e polo territorio parroquial, inclúe ademais da propia sección do camiño, as construcións tradicionais e a propia estrutura parcelaria lindeira co camiño, que conforman e caracterizan a paisaxe do núcleo e do seu contorno. Este ámbito amplíase aos espazos libres do núcleo, públicos ou privados, aos casaríos e outras construcións que singularizan a traza e a sección do camiño.

No resto do solo de núcleo rural situado ás marxes do camiño, altura, volume e voos das novas edificacións, quedarán cauteladas pola súa integración no contorno protexido e no conxunto do núcleo tradicional.

As obras nos elementos incluídos nos contornos de protección e nos seus espazos libres que afecten aos usos e ás condicións físicas do elemento no que se actúa (estéticas, construtivas e volumétricas), así como as novas construcións estarán cauteladas polo órgano competente da Xunta de Galicia en materia de patrimonio cultural.

En termos xerais, calquera tipo de obra total ou parcial, previamente ao outorgamento da licenza, deberá ser informada polo órgano competente da Xunta de Galicia en materia de patrimonio cultural, cuxo informe será preceptivo e vinculante.

### **Art. 10. Obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso.**

Con carácter xeral, os propietarios de terreos e edificacións, terán a obriga de conservalos e mantelos en perfectas condicións, pero imos afondar máis aínda nas obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso.

1.- Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no catálogo de PXOM, amais da obriga xeral xa consignada e conforme co disposto no artigo 25 da Lei do patrimonio cultural de Galicia e no artigo 36 e concordantes da Lei do Patrimonio Histórico Español, terán a obriga

de proceder, mesmo, á reconstrución total ou parcial no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo isto independentemente de que se as obras excedan dos límites do deber de conservación os propietarios pidan a cooperación das administracións competentes (Concello, órgano competente da Xunta de Galicia, etc) para abordar as obras necesarias ao respecto.

2.- En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no catálogo de PXOM, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa do órgano competente da Xunta de Galicia na protección do patrimonio histórico (artigo 41 da Lei do patrimonio cultural de Galicia e artigo 24 da Lei do patrimonio histórico español).

## **8.5. CONDICIÓN ESPECÍFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.**

### **Art. 1.- Definición do Patrimonio Arqueolóxico**

Enténdese por patrimonio arqueolóxico o conxunto de bens mobles e inmobles de carácter histórico, susceptibles de seren estudados con metodoloxía arqueolóxica, tanto os que se atopan na superficie, no subsolo ou baixo a auga. Así mesmo, forman parte deste patrimonio os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, coas súas orixes, os seus antecedentes e o seu desenvolvemento (art. 55 da lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia).

### **Art. 2.- Ámbito de aplicación**

Afecta esta ordenanza a todos os xacementos e achados de carácter arqueolóxico identificados e delimitados nos planos de ordenación. Os xacementos están catalogados pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de acordo coas leis vixentes (16/85 do Patrimonio Histórico Español, LOUG 9/2002 (modificada pola 15/2004) e 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia). Será de aplicación tamén a lexislación xenérica seguinte:

- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección dos castelos españois.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza e cruces do termo e pezas similares de interese histórico-artístico.

O ámbito circunscríbese ao definido como protección de xacementos arqueolóxicos, incluídos no catálogo coa clave de identificación normativa da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

### **Art. 3.- Mecanismos de altas e baixas no catálogo**

O catálogo de bens arqueolóxicos aséntase nun carácter de provisionalidade permanente, polo que o concello, de oficio ou a instancia de parte, poderá ampliar de maneira inmediata calquera novo ben arqueolóxico descuberto e especificar o seu ámbito de protección.

Será obrigado proceder á inclusión de novos xacementos no catálogo (ou no seu caso exclusión) cando a solicitude se produza a instancia da Consellería de Cultura, como consecuencia de altas ou baixas causadas no inventario de xacementos arqueolóxicos de Galicia.

### **Art 4.- Regulación da protección a aplicar**

Os graos de protección establecidos son os seguintes:

#### **GRAO I**

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

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

#### **Usos Autorizados**

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

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

## **GRAO II**

Aplicarase a todo o solo rústico de protección arqueolóxica que vén delimitado nos planos de ordenación e no catálogo de bens patrimoniais como xacementos arqueolóxicos. Dentro deste grao cómpre distinguir:

### **Grao II-1 (Zona de Protección Integral)**

O seu límite vén definido polas estruturas evidentes do xacemento nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta coa clave G.II-1

#### **Usos Autorizados**

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

Así mesmo, nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou soterradas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arinque de árbores, roturacións profundas do terreo, nin apertura de pozos e minas.

### **Grao II-2 (Zona de Respecto)**

É unha área definida arredor do perímetro máis exterior do ben, baseándose no art. regulador nº 30 das Normas Complementares e Subsidiarias de Planeamento Provincial da Consellería de Política Territorial da Xunta de Galicia.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partires dos elementos máis exteriores do mesmo e abranguerá a súa totalidade.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta coa clave G.II-2.

#### **Usos Autorizados**

Permítense usos agrícolas sempre que estes se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas roturacións profundas que poidan danar ou destruír os estratos arqueolóxicos.

Prohíbense remocións e traslados de terras e, agás informe favorable previo do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, fornecemento de auga, etc...

#### **Condicións de Edificación**

Non se permiten edificacións de nova planta. De modo excepcional e mentres non se prexudique o contorno do xacemento –ou cando este se atopa moi deteriorado- sempre previo informe vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítense a edificación de vivendas unifamiliares, debendo harmonizar estética e tipoloxicamente co contorno no que se insiren.

A tramitación da licenza para a realización de calquera tipo de obra nesta zona deberá ser informada preceptivamente pola Comisión Territorial de Patrimonio, sendo o seu informe vinculante.



**GRAO III (Protección Non Integral)**

Aplicarase este grao de protección a aqueles xacementos que posúen un deficiente estado de conservación. Igualmente aplicarase naquelas zonas nas que existan indicios suficientes que fagan pensar na posible existencia de achados arqueolóxicos, así como naquelas nos que se tiveran producido achados de materiais arqueolóxicos.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta coa clave G.III.

**Usos Autorizados**

Dado que nos xacementos suxeitos a este grao de protección concorren unha serie de circunstancias especiais, poderá efectuarse neles certo tipo de obras, sempre e cando se realice unha actuación arqueolóxica previa. Para elo, deberase remitir á Comisión Territorial de Patrimonio un proxecto detallado de calquera obra ou modificación que se pretenda realizar. A Comisión, ou organismo competente da Consellería de Cultura e Deporte, poderá solicitar a realización dunha actuación arqueolóxica previa ou simultánea a calquera tipo de obra, de xeito que se garanta a protección de posibles restos arqueolóxicos que poidan aparecer, así como a súa correcta documentación e investigación.

Os xacementos suxeitos a cada un dos distintos graos de protección aparecen detallados no anexo de Patrimonio Arqueolóxico que acompaña a presente ordenanza.

**Art. 5.- Achados non previsibles**

Tanto nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica especificadas, como naquelas que tendo protección contasen co informe previo no que se presuma posibilidade de achado ou se desen por concluídas as extraccións, aparezan restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundan razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á súa paralización cautelar, informando do achado ou circunstancias á Comisión Provincial de Patrimonio aos efectos oportunos. Así mesmo, informarase ás autoridades municipais para coñecemento e consideración respecto dos prazos de execución das obras e demais condicións que poidan estar contidas na licenza e que, de maneira fortuíta, teñan que incumprirse pola paralización dos traballos.

O ocultamento de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas ou elementos que se presupoñan constituíntes do Patrimonio Cultural de Galicia responsabilizará aos que así procedan en atención á lexislación vixente e en concordancia co contido do art. 46 da Constitución.

**Art. 6.- Infraccións á presente ordenanza**

Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación en vigor.

As infraccións contra a presente ordenanza serán consideradas infraccións urbanísticas graves.

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

Pontevedra, xuño do 2008.

Asdo. Xoan Carlos Portela Regodeseves  
Coordinación do Equipo