



CONCELLOS

GUITIRIZ

Anuncio

Aprobación definitiva do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Guitiriz. Publicación da normativa.

O Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Guitiriz foi aprobado definitivamente por Orde da consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de data 1 de xuño de 2020. Esta foi publicada no Diario Oficial de Galicia, núm. 122, do 22 de xuño de 2020.

Por resolución da directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, do 30 de setembro de 2020, procedeuse á inscrición do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Guitiriz no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, no Libro I, Tomo IV, folla rexistral 48, co número RPG 00059/2020, segundo o disposto nos artigos 88 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 208 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

De conformidade co disposto polos artigos 82 e 88.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 70 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, publícase a normativa que desenvolve o Plan xeral de ordenación municipal de Guitiriz aprobado definitivamente, aos efectos de aplicación e coñecemento xeral.

Guitiriz, a 6 de outubro de 2020 A alcaldesa en funcións P. D. 2020-0674 de 02/10/2020 Paula Campo Barra.

ÍNDICE XERAL PXOM

1. Memoria. Estudo económico
2. Estudo Medio rural. Análise MAP
3. Informe sustentabilidade ambiental
4. Planos de información
5. Planos de ordenación
6. Normas urbanísticas
7. Catálogo bens culturais
8. Informe participación
9. Informe memoria ambiental
10. Informe cumprimentación integridade
11. Informe cumprimentación Orde AD

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|----------|
| 1 DISPOSICIÓN XERAIS | 8 |
| 1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN | 8 |
| 1.2 VIXENCIA | 8 |
| 1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN | 8 |
| 1.4 APLICACIÓN DO REAL DECRETO LEXISLATIVO 7/2015 SOBRE EXECUCIÓN DAS ACTUACIÓN NO MEDIO URBANO | 9 |
| Art. 1. Relación coas Normas Subsidiarias e Complementarias de Planeamento Provinciais | 10 |
| Art. 2. Relación con calquera outro documento de ordenación de carácter supramunicipal | 10 |

| | |
|--|-----------|
| 2 RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO | 11 |
| 2.1 DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO | 11 |
| Art. 3. Clases urbanísticas de solo | 11 |
| Art. 4. Categorías urbanísticas | 11 |
| Art. 5. Cualificación urbanística | 11 |
| 2.2 RÉXIME DO SOLO URBANO. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN | 11 |
| Art. 6. Solo urbano | 11 |
| Art. 7. Categorías de solo urbano | 11 |
| Art. 8. Soares | 12 |
| 2.3 RÉXIME DO SOLO. DEREITOS E DEBERES DOS PROPIETARIOS | 12 |
| Art. 9. Dereitos dos propietarios | 12 |
| Art. 10. Aproveitamento urbanístico | 12 |
| Art. 11. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado | 13 |
| Art. 12. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado | 13 |
| 2.4 RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN | 14 |
| Art. 13. Solo urbanizable | 14 |
| Art. 14. Delimitación | 14 |
| Art. 15. Criterios de categorización | 14 |
| 2.5 RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE. DEREITOS E DEBERES DOS PROPIETARIOS DE SOLO URBANIZABLE | 14 |
| Art. 16. Dereitos dos propietarios de solo urbanizable | 14 |
| Art. 17. Deberes dos propietarios de solo urbanizable | 14 |
| Art. 18. Aproveitamento urbanístico | 15 |
| 2.6 RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL | 15 |
| 2.7 RÉXIME DO SOLO RÚSTICO | 15 |
| 3 DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL | 16 |
| 3.1 DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL | 16 |
| Art. 19. Desenvolvemento e figuras de planeamento | 16 |
| Art. 20. Adaptación ao disposto no PXOM | 16 |
| 3.2 EXECUCIÓN DO PLAN XERAL | 16 |
| Art. 21. Disposicións xerais | 17 |
| Art. 22. Áreas de reparto e aproveitamento tipo | 17 |
| Art. 23. Instrumentos xerais da xestión urbanística | 17 |
| Art. 24. Sistemas de actuación | 20 |
| Art. 25. Instrumentos de execución en solo de núcleo rural | 20 |
| Art. 26. Instrumentos de execución en solo urbano non consolidado | 21 |
| 3.3 APROVEITAMENTO URBANÍSTICO | 24 |
| 3.4 ADQUISICIÓN DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO | 24 |
| 3.5 PRAZO PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICACIÓN | 25 |
| 3.6 INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO | 25 |
| Art. 27. Licenzas e comunicacións previas para actuacións construtivas e outros usos do solo | 25 |
| Art. 28. Actos suxeitos a licenza urbanística e comunicacións previas e prelación de licenzas e outros títulos administrativos | 25 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 29. Réxime dos actos promovidos polas administracións públicas | 26 |
| Art. 30. Procedemento de outorgamento de licenzas e comunicacións previas | 26 |
| Art. 31. Vixencia e caducidade das licenzas e comunicacións previas | 27 |
| Art. 32. Licenzas para usos e obras provisionais | 28 |
| Art. 33. Acta de aliñamentos e rasantes | 28 |
| Art. 34. Parcelacións urbanísticas | 28 |
| 4 ORDENANZAS XERAIS | 30 |
| Art. 35. Condicións ás que se terá que axustar a edificación nas diversas clases de solo | 30 |
| 4.1 Definicións | 30 |
| Art. 36. Terreo edificable ou soar | 30 |
| Art. 37. Estremas ou lindeiros | 30 |
| Art. 38. Aliñamento | 30 |
| Art. 39. Liña de edificación | 30 |
| Art. 40. Límite de edificación | 30 |
| Art. 41. Fondo edificable | 31 |
| Art. 42. Saliente | 31 |
| Art. 43. Parcela neta | 31 |
| Art. 44. Recuamento | 31 |
| Art. 45. Rasante | 31 |
| Art. 46. Rasantes oficiais | 31 |
| Art. 47. Altura da edificación | 31 |
| Art. 48. Altura máxima da edificación | 31 |
| Art. 49. Altura de pisos | 31 |
| Art. 50. Altura libre de pisos | 31 |
| Art. 51. Altura de cuberta | 32 |
| Art. 52. Edificabilidade | 32 |
| Art. 53. Superficie ocupada | 32 |
| Art. 54. Coeficiente de ocupación | 32 |
| Art. 55. Superficie edificada en planta | 32 |
| Art. 56. Superficie total edificada | 32 |
| Art. 57. Quinteiro | 33 |
| Art. 58. Patio | 33 |
| Art. 59. Patio interior | 33 |
| Art. 60. Patio de parcela | 33 |
| Art. 61. Patio de quinteiro | 33 |
| Art. 62. Espazo libre exterior de calidade | 33 |
| Art. 63. Vivenda | 33 |
| Art. 64. Vivenda exterior | 33 |
| Art. 65. Peza vivideira | 33 |
| Art. 66. Peza servidora | 34 |
| Art. 67. Plantas da edificación | 34 |
| Art. 68. Portal | 34 |
| Art. 69. Edificio exento | 34 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 70. Uso específico | 34 |
| Art. 71. Usos compatible | 34 |
| Art. 72. Usos prohibidos | 34 |
| Art. 73. Edificio exclusivo | 34 |
| Art. 74. Preexistencias | 34 |
| Art. 75. Valos ou cercados de parcela | 35 |
| Art. 76. Modelos ou tipoloxías permitidas en uso residencial | 35 |
| Art. 77. Definición dos distintos tipos de obras ou actuacións nas edificacións existentes | 35 |
| Art. 78. Edificios fóra de ordenación | 36 |
| Art. 79. Espazos de dominio público libre de edificación | 38 |
| Art. 80. Accesibilidade | 39 |
| Art. 81. Barreiras | 39 |
| 4.2 CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS DA EDIFICACIÓN | 39 |
| Art. 82. Alcance e contido da sección | 39 |
| Art. 83. Medición de alturas | 39 |
| Art. 84. Construcións por enriba da altura máxima | 40 |
| Art. 85. Sotos, semisotos e plantas baixas | 40 |
| Art. 86. Condicións para os salientes e recuamentos | 41 |
| Art. 87. Chafráns | 42 |
| Art. 88. Patios | 42 |
| Art. 89. Portais | 43 |
| Art. 90. Escaleiras | 43 |
| Art. 91. Valos ou cercados de parcelas | 43 |
| Art. 92. Protección | 45 |
| Art. 93. Illamentos | 45 |
| Art. 94. Enerxía eléctrica e centros de transformación | 45 |
| Art. 95. Instalacións de saneamento e pluviais | 45 |
| Art. 96. Aparatos elevadores | 46 |
| Art. 97. Instalacións de servizos varios | 46 |
| Art. 98. Sinalización de fincas | 46 |
| Art. 99. Aparcamentos obrigatorios | 46 |
| Art. 100. Servidumes urbanas | 47 |
| Art. 101. Condicións dos rótulos e outros elementos publicitarios | 47 |
| Art. 102. Barreiras arquitectónicas e urbanísticas | 47 |
| Art. 103. Medianeiras | 48 |
| Art. 104. Aproveitamentos máximos e mínimos | 51 |
| Art. 105. Condicións estéticas | 52 |
| Art. 106. Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interese, xa existentes | 53 |
| Art. 107. Condicións e parámetros do entorno inmediato | 54 |
| Art. 108. Condicións para os edificios fóra de ordenación | 55 |
| 4.3 CONDICIÓN XERAIS DE USO | 55 |
| Art. 109. Disposicións xerais | 55 |
| Art. 110. Uso residencial ou de vivenda | 57 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 111. Uso industrial | 58 |
| Art. 112. Uso comercial | 61 |
| Art. 113. Uso de oficinas e administrativo | 64 |
| Art. 114. Uso hoteleiro | 65 |
| Art. 115. Uso de salas de reunión e usos hostaleiros | 65 |
| Art. 116. Usos Sanitario e Asistencial | 67 |
| Art. 117. Uso educativo ou docente | 67 |
| Art. 118. Uso Sociocultural | 67 |
| Art. 119. Uso Deportivo | 68 |
| Art. 120. Uso relixioso | 68 |
| Art. 121. Uso residencial móvil | 68 |
| Art. 122. Espectáculos | 69 |
| Art. 123. Servizo público | 69 |
| Art. 124. Condicións do garaxe-aparcamento e servizos do automóvil | 69 |
| Art. 125. Condicións do uso agropecuario | 72 |
| 4.4 CONDICIÓNS DOS SISTEMAS XERAIS | 73 |
| Art. 126. Rede de estradas | 74 |
| Art. 127. Redes de enerxía eléctrica | 75 |
| Art. 128. Sistema xeral de equipamentos públicos | 75 |
| Art. 129. Sistema xeral de espazos libres | 76 |
| 5 NORMAS PARTICULARES DOS SISTEMAS XERAIS E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DO ESPAZO PÚBLICO | 78 |
| 5.1 A REDE VIARIA | 78 |
| Art. 130. Pavimentación | 78 |
| Art. 131. Normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas | 79 |
| 5.2 REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA E REGA | 80 |
| Art. 132. Previsións de consumo | 80 |
| Art. 133. Condicións de deseño | 80 |
| 5.3 REDES DE SANEAMENTO E PLUVIAIS | 81 |
| Art. 134. Condicións de cálculo | 82 |
| Art. 135. Condicións de deseño | 82 |
| 5.4 REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA | 83 |
| Art. 136. Condicións básicas | 83 |
| Art. 137. Condicións de deseño | 83 |
| Art. 138. Condicións básicas a cumprir polas liñas eléctricas soterradas | 84 |
| Art. 139. Condicións básicas a cumprir polos sistemas de transformación | 84 |
| 5.5 REDE DE ILUMINACIÓN PÚBLICA | 84 |
| Art. 140. Condicións de cálculo | 84 |
| Art. 141. Condicións de deseño | 85 |
| 5.6 REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓNS | 86 |
| Art. 142. Condicións básicas | 86 |
| Art. 143. Condicións básicas a cumprimentar polas liñas soterradas de telecomunicación | 87 |
| Art. 144. Condicións básicas ás que se deberán adaptar as antenas e sistemas emisores de | |

| | |
|---|------------|
| Telecomunicación | 87 |
| 5.7 URBANIZACIÓNS DOS ESPAZOS LIBRES | 88 |
| 5.8 INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | 88 |
| 6 NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANO | 90 |
| 6.1 DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO | 90 |
| Art. 145. Solo urbano consolidado | 90 |
| Art. 146. Solo urbano non consolidado | 90 |
| 6.2 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PECHADA | 92 |
| 6.3 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABERTA | 93 |
| 6.4 ORDENANZA MIXTA | 94 |
| 6.5 ORDENANZA ILLADA | 96 |
| 6.6 ORDENANZA DE VIVENDA ARRIMADA | 98 |
| 6.7 ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE CARÁCTER | 100 |
| 6.8 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIA | 101 |
| 6.9 ORDENANZA DE ZONAS VERDES Y ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO | 102 |
| 6.10 ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS | 103 |
| 6.11 ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS DEPORTIVOS | 104 |
| 6.12 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO | 105 |
| 7 NORMAS PARTICULARES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL | 106 |
| 7.1 DISPOSICIÓN XERAIS PARA O SOLO DE NÚCLEO RURAL | 106 |
| Art. 147. Clasificación e delimitación | 106 |
| Art. 148. Réxime do solo de núcleo rural. Dereitos e obrigas dos propietarios | 106 |
| Art. 149. Réxime xeral de usos en núcleos rurais | 107 |
| Art. 150. Condicións xerais das edificacións | 109 |
| Art. 151. Condicións particulares das edificacións en solo de núcleo rural | 109 |
| 7.2 ORDENANZA DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO TRADICIONAL | 112 |
| 7.3 ORDENANZA DE NÚCLEO RURAL común | 115 |
| 7.4 ORDENANZA DE NÚCLEO RURAL complexo | 117 |
| 8 NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO | 118 |
| 8.1 DISPOSICIÓN XERAIS PARA O SOLO RÚSTICO | 118 |
| Art. 152. Concepto e categorización | 118 |
| Art. 153. Réxime do solo rústico. Dereitos e obrigas dos propietarios | 119 |
| Art. 154. Réxime xeral de usos en solo rústico | 120 |
| Art. 155. Procedemento para o outorgamento de autorizacións autonómicas no solo rústico | 122 |
| Art. 156. Condicións das edificacións en solo rústico | 123 |
| Art. 157. Desenvolvemento por plans especiais | 127 |
| 8.2 CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO) | 127 |
| Art. 158. Definición e ámbito | 127 |
| Art. 159. Réxime de usos | 127 |
| 8.3 CONDICIÓN ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SRPA) | 128 |
| Art. 160. Definición e ámbito | 128 |
| Art. 161. Réxime de usos | 128 |
| Art. 162. Normas de protección | 129 |

| | |
|---|------------|
| 8.4 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL (SRPF) | 129 |
| Art. 163. Definición e ámbito | 129 |
| Art. 164. Réxime de usos | 129 |
| Art. 165. Normas de protección | 130 |
| 8.5 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS (SRPAU) | 130 |
| Art. 166. Definición e ámbito | 130 |
| Art. 167. Réxime de usos | 131 |
| Art. 168. Normas de protección | 132 |
| 8.6 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS (SRPEN) | 132 |
| Art. 169. Definición e ámbito | 132 |
| Art. 170. Réxime de usos | 132 |
| Art. 171. Determinacións xerais | 133 |
| 8.7 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI) | 134 |
| Art. 172. Definición e ámbito | 134 |
| Art. 173. Réxime de usos | 134 |
| 8.8 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PATRIMONIAL, ARTÍSTICO OU HISTÓRICO (SRPP) | 135 |
| Art. 174. Definición e ámbito | 135 |
| Art. 175. Réxime de usos | 135 |
| 8.9 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PAisaxístico (SRPPa) | 136 |
| Art. 176. Definición e ámbito | 136 |
| Art. 177. Réxime de usos | 136 |
| 9 NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE | 138 |
| 9.1 DISPOSICIÓNES XERAIS | 138 |
| 9.2 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO | 139 |
| Art. 178. Solo urbanizable delimitado de carácter industrial | 139 |
| Art. 179. Solo urbanizable delimitado residencial | 142 |
| 10 PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO | 146 |
| 10.1 CONDICIÓNES BÁSICAS | 146 |
| 10.2 ANTECEDENTES DO CATÁLOGO | 146 |
| 10.3 CONDICIÓNES XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO E AS ACTUACIÓNES A REALIZAR NOS ELEMENTOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCION. | 146 |
| Art. 180. Ámbito e obxecto | 146 |
| Art. 181. Definición xeral dos tipos de obra permitidos nos edificios | 148 |
| Art. 182. Protección integral | 149 |
| Art. 183. Protección estrutural | 151 |
| Art. 184. Protección ambiental | 153 |
| Art. 185. Actuacións nos ámbitos de protección dos elementos catalogados | 154 |
| Art. 186. Obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopan en estado ruinoso | 155 |
| Art. 187. Condicións específicas de protección do Camiño de Santiago – Camiño Norte | 156 |
| Art. 188. Elementos incluídos no Catálogo | 156 |

| | |
|---|------------|
| 10.4 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO | 157 |
| Art. 189. Definición do Patrimonio Arqueolóxico | 157 |
| Art. 190. Ámbito de aplicación | 157 |
| Art. 191. Mecanismos de altas e baixas no catálogo | 157 |
| Art. 192. Regulación da protección a aplicar | 157 |
| Art. 193. Achados non previsibles | 159 |
| Art. 194. Infraccións ás presentes condicións de protección | 159 |
| 11 ANEXO 1. RELACION DE BENS CATALOGADOS | 160 |
| ANEXO 2. FICHAS DE XESTION DE AREAS DE REPARTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE | 181 |

1. DISPOSICIÓNES XERAIS

1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

As Ordenanzas e Normas Urbanísticas, do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal, de acordo co que sinalan as disposicións vixentes, regulan o uso do solo e a edificación no Termo Municipal de Guitiriz.

1.2 VIXENCIA

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal (no sucesivo, PXOM) entrará en vigor quince días dende a publicación da súa Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia de Lugo, de acordo co establecido no artigo 70.2 da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local, e terá vixencia indefinida de conformidade co previsto no artigo 92.1 da Lei 9/2002, 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 Lei 9/2002, sempre que se introduza a adopción de novos criterios respecto da ESTRUTURA xeral e orgánica do territorio, sendo preceptiva en calquera dos seguintes casos:

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

Procederáse á modificación do PXOM, cando se xulgue conveniente, entendéndose por modificación a alteración de determinacións que non afecten aos elementos básicos da ESTRUTURA xeral e orgánica do territorio, nin supoñan modificación dos criterios xerais establecidos; todo iso conforme ao disposto no artigo 94 da Lei 9/2002 coas modificacións introducidas pola Lei 2/2010.

As modificacións do planeamento xeral que non impliquen nin a reclasificación do solo, nin o incremento da intensidade de uso de unha zona, nin alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente, non precisarán obter o informe previo a aprobación inicial o que fai referencia o artigo 85.1 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes coas modificacións introducidas pola Lei 2/2010.

1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

1. As determinacións do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal interpretaranse con base nos criterios que, partindo do sentido propio das súas palabras e definicións, teñan en conta o seu espírito e finalidade, así como a realidade social do momento en que se deben aplicar.
2. Todas as referencias normativas que se dean con carácter xenérico a superficies se entenderán aplicables a superficies construídas, salvo que de maneira expresa estivera indicada a condición de superficie útil.
3. Para a resolución das posibles contradicións entre os diferentes documentos que compoñen o Plan Xeral de Ordenación Municipal aplicaranse os seguintes criterios:
4. Se se deran contradicións gráficas entre planos de diferente escala, estarase ao que indiquen os de maior escala (menor divisor). Se se desen contradicións entre medicións sobre plano, ou definidas polo Plan Xeral, e sobre a realidade, por levantamentos taquimétricos específicos, prevalecerá a realidade, tanto en determinacións de superficies fixas como de coeficientes e porcentaxes.

5. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e áreas de reparto, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 10 % do ámbito delimitado polo plan xeral, mesmo cando o reaxuste afecte á clasificación urbanística do solo. En todo caso, cumprirá a audiencia previa aos propietarios ou propietarias afectados. Dentro da posibilidade de reaxuste das áreas de reparto inclúese a posibilidade de reaxustar os ámbitos de solo urbano non consolidado contidos nelas, en iguais condicións ca os sectores. No caso de que o planeamento propoña un reaxuste que supoña a reclasificación de solo rústico de especial protección, será necesario obter o informe favorable por parte do órgano sectorial correspondente.
6. Se existisen contradicións entre as propostas explícitas contidas nos Planos de Ordenación e Normas Urbanísticas (de carácter regulador), e as propostas ou suxestións dos Planos de Información e a Memoria (de carácter máis informativo ou xustificativo) considerárase que prevalecen aquelas sobre estas.
7. En ausencia de determinacións específicas (gráficas ou escritas) dos parámetros definidos nas ordenanzas, serán de aplicación as normas xerais desta normativa, e en última instancia, a Lei 9/2002 de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia coas modificacións subseguintes, e demais normativa xeral de ordenación.
8. Por último, agás indicación noutro sentido do propio Plan Xeral de Ordenación Municipal en calquera dos supostos de dúbida, contradición ou imprecisión das determinacións, prevalecerá aquela da que resulte menor edificabilidade, maiores espazos públicos, maior grao de protección e conservación do patrimonio cultural, menor impacto ambiental e paisaxístico, menor contradición cos usos e prácticas tradicionais, e maior beneficio social ou colectivo.

1.4 APLICACIÓN DO REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 SOBRE EXECUCIÓN DAS ACTUACIÓN NO MEDIO URBANO

Conforme ao artigo 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, a ordenación e execución das actuacións sobre o medio urbano, sexan ou non de transformación urbanística, requirirá a elaboración dunha memoria que asegure a súa viabilidade:

A ordenación e execución das actuacións sobre o medio urbano, sexan ou non de transformación urbanística, requirirá a elaboración dunha memoria que asegure a súa viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados dela, para os propietarios incluídos no seu ámbito de actuación, e conterà, polo menos, os seguintes elementos:

- a) Un estudo comparado dos parámetros urbanísticos existentes e, no seu caso, dos propostos, con identificación das determinacións urbanísticas básicas referidas a edificabilidade, usos e tipoloxías edificatorias e redes públicas que habería que modificar. A memoria analizará, en concreto, as modificacións sobre incremento de edificabilidade ou densidade, ou introdución de novos usos, así como a posible utilización do solo, voo e subsolo de forma diferenciada, para lograr un maior achegamento ao equilibrio económico, á rendibilidade da operación e á non superación dos límites do deber legal de conservación.
 - b) As determinacións económicas básicas relativas aos valores de repercusión de cada uso urbanístico proposto, estimación do importe do investimento, incluíndo, tanto as axudas públicas, directas e indirectas, como as indemnizacións correspondentes, así como a identificación do suxeito ou suxeitos responsables do deber de costear as redes públicas.
 - c) A análise do investimento que poida atraer a actuación e a xustificación de que a mesma é capaz de xerar ingresos suficientes para financiar a maior parte do custo da transformación física proposta, garantindo o menor impacto posible no patrimonio persoal dos particulares, medido en calquera caso, dentro dos límites do deber legal de conservación.
- A análise referida no párrafo anterior fará constar, no seu caso, a posible participación de empresas de rehabilitación ou prestadoras de servizos energéticos, de abastecemento de auga, ou de telecomunicacións, cando asuman o compromiso de integrarse na xestión, mediante o financiamento de parte dela, ou da rede de infraestruturas que lles competa, así como o financiamento da operación por medio de aforros amortizables no tempo.
- d) O horizonte temporal que, no seu caso, sexa preciso para garantir a amortización dos investimentos e o financiamento da operación.
 - e) A avaliación da capacidade pública necesaria para asegurar o financiamento e o mantemento das redes públicas que deban ser financiadas pola Administración, así como o seu impacto nas correspondentes Facendas Públicas. Relación coa Lei 9/2002

Cando no texto do presente Plan Xeral se fai referencia á Lei 9/2002, debe entenderse que se refire ao Texto Consolidado da Lei 9/2002 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia recollendo as modificacións introducidas polas leis e decretos subseguintes e, nomeadamente, a Lei 2/2010.

Art. 1 Relación coas Normas Subsidiarias e Complementarias de Planeamento Provinciais

Naqueles puntos non desenvolvidos na presente Normativa, acollerase ao disposto no artigo 51.2 da Lei 9/2002, 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.

Art. 2 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 estatus legal recoñeza esa esixencia, tanto no que respecta a plans de carácter sectorial como a directrices territoriais de carácter comarcal ou de calquera ámbito.

RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO

Art. 3 Clases urbanísticas de solo

De acordo co previsto no artigo 10 da Lei 9/2002, o presente Plan Xeral clasifica todo o territorio do termo municipal de Guitiriz nos seguintes tipos de solo: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

Art. 4 Categorías urbanísticas

Dentro das clases de solo urbano, núcleo rural, urbanizable e rústico, no marco das previsións da Lei 9/2002, 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.

Art. 5 Cualificación urbanística

Correspóndelle ao PXOM a determinación da cualificación urbanística que posibilita o ordenación pormenorizada necesaria para materializar o 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 na clase de solo de núcleo rural e nas categorías de solo urbano consolidado e na totalidade das de solo rústico; nas restantes categorías é potestativo. Non obstante, o PXOM prescribe determinadas características da ordenación pormenorizada futura nunha parte dos ámbitos de solo urbano non consolidado e no solo urbanizable, por razóns de prioridade ou estratexia, de conformidade co disposto no artigo 55 e 57 da Lei 9/2002.

2.2. RÉXIME DO SOLO URBANO. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN

Art. 6 Solo urbano

1. De conformidade co disposto no artigo 11 da Lei 9/2002, clasifícanse como solo urbano os terreos, que incluídos na delimitación que a tal efecto se establece nos planos de ordenación, estean integrados na malla urbana existente sempre que reúnan algún dos seguintes requisitos:

a.- Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento. Para estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as vías perimetrais dos núcleos, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes. Agás cando estean integrados na malla urbana.

b.- Que, aínda carecendo dos servizos citados no apartado anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, como mínimo nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o PXOM estableza.

2.- Consideraranse incluídos na malla urbana os terreos dos núcleos de poboación que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías perimetrais e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente.

Art. 7 Categorías de solo urbano

De conformidade ao disposto no artigo 12 da Lei 9/2002, o presente PXOM diferencia en Solo urbano as seguintes categorías:

Solo urbano consolidado, integrado polos soares, así como as parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a condición de soar mediante obras accesorias de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.

Solo urbano non consolidado, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, por aqueles sobre os que o planeamento urbanístico prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdida á marxe do planeamento.

Art. 8 Soares

Terán condición de soares, en virtude do disposto no artigo 16 da Lei 9/2002, as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existira planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñamentos, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable só poderán acadar a condición de soar despois de executadas, conforme ao planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, se é o caso, para a ampliación ou reforzo destes.

2.3 RÉXIME DO SOLO. DEREITOS E DEBERES DOS PROPIETARIOS**Art. 9 Dereitos dos propietarios**

De acordo co previsto no artigo 17 da Lei 9/2002, os propietarios de solo urbano teñen dereito de completar a urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soares e a de edificar estes nas condicións establecidas na lexislación e no planeamento aplicable.

Art. 10 Aproveitamento urbanístico

En conformidade co previsto no artigo 18 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, o dereito ao aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

1. Nos terreos incluídos polo PXOM na categoría de solo urbano consolidado, o aproveitamento real que resulte da aplicación directa das determinacións do plan sobre a parcela. Os propietarios materializarán o seu aproveitamento directamente sobre as súas parcelas ou logo da normalización de predios.

2. Nos terreos incluídos na categoría de urbano non consolidado, o aproveitamento resultante de referir a superficie o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente. Non obstante, os propietarios teñen dereito ao 100% do aproveitamento tipo nos seguintes supostos:

- a.- Polígonos para os que o plan impoña cargas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou restauración de bens de interese cultural ou edificios catalogados.
- b.- Polígonos para os que o plan non contemple o incremento da superficie edificable respecto da preexistente lícitamente realizada nin incorpore novos usos que xeneren plusvalías.
- c.- Os propietarios materializarán o seu aproveitamento urbanístico sobre as parcelas que resulten da nova ordenación ou mediante compensación económica.

Art. 11 Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado

De acordo co establecido no artigo 19 da Lei 9/2002, en solo urbano consolidado, os propietarios teñen os seguintes deberes:

Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que aqueles alcancen, se aínda non a tivesen, a condición de soar. Para tal efecto, deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanísticos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento, e cederlle gratuitamente ao Concello os terreos destinados a viais fóra das aliñamentos establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 122 da Lei 9/2002. O prazo de cumprimento deste deber, no caso de parcelas que posúan a condición de soares, será de oito anos cumpridos dende a aprobación do planeamento.

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

O prazo de solicitude para edificar será de oito anos dende que a parcela adquira a condición de soar.

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

Art. 12 Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado

De acordo co establecido no artigo 20 da Lei 9/2002, en solo urbano non consolidado, os propietarios teñen os seguintes deberes:

Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ao servizo predominante do polígono no que os seus terreos resulten incluídos.

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

c.- Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo correspondente ao aproveitamento urbanístico do concello, por exceder do susceptible de apropiación privada, nos terreos establecidos polo apartado b) do artigo 18 da Lei 9/2002. A este fin sinálase en aplicación da Disposición Adicional 13 da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia que polo menos o 50 % da edificabilidade residencial prevista nos solos nos que se localice o 10 % de cesión obrigatoria do aproveitamento tipo da área de repartición a favor do concello deberá destinarse a vivendas protexidas de promoción pública ou a vivendas de réxime especial ou aos seus equivalentes nos correspondentes plans ou programas de vivendas protexidas vixentes en cada momento, e, no seu defecto, no caso de que quede acreditado que non existe suficiente demanda para este tipo de vivenda, a calquera outro tipo de vivenda protexida.

d.- A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

e.- Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas do planeamento con anterioridade ao inicio da execución material deste.

f.- Custear, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do polígono, así como as conexións cos sistemas xerais existentes, nos prazos establecidos polo planeamento.

g.- Edificar os soares nun prazo de oito anos dende que as parcelas adquirisen a devandita condición.

Non poderá ser edificado terreo ningún que non reúna a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante aval que deberá alcanzar o custo estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente.

2.4 RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN

Art. 13 Solo urbanizable

De conformidade co disposto no artigo 14 da Lei 9/2002, clasifícanse como solo urbanizable os terreos, que incluídos na delimitación que a tal efecto se establece nos planos de ordenación, non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación nos termos establecidos na lexislación urbanística e no presente PXOM.

Art. 14 Delimitación

No solo urbanizable delimitaranse sectores a efectos de establecer a ordenación detallada correspondente a cada un, e consecuentemente, de facer viable o posterior proceso de transformación física e xurídica dos terreos situados no respectivo recinto.

Art. 15 Criterios de categorización

De acordo co establecido no apartado 2 do artigo 14 da Lei 9/2002 (e Lei 15/2004), en solo urbanizable o PXOM diferenciará dúas categorías:

1. Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados que teñan establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico.
2. Solo urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos demais terreos que o Plan Xeral clasifica como solo urbanizable.

2.5 RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE. DEREITOS E DEBERES DOS PROPIETARIOS DE SOLO URBANIZABLE

Art. 16 Dereitos dos propietarios de solo urbanizable

1. De acordo co prescrito no artigo 21 da Lei 9/2002, os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, desfrutar e dispoñer dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica deles, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.

Ademais, terán o dereito de promover a súa transformación solicitándolle ao concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co establecido na lexislación urbanística no presente PXOM.

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

3. No solo urbanizable delimitado, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional nas condicións establecidas no artigo 102 da Lei 9/2002.

4. No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente plan de sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico de protección ordinaria no presente PXOM.

Art. 17 Deberes dos propietarios de solo urbanizable

Unha vez aprobado o planeamento que estableza a ordenación detallada, a transformación do solo urbanizable comportará para os seus propietarios os seguintes deberes:

1. Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ao servizo do sector no que os terreos resulten incluídos.
2. Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas á Administración autonómica os terreos destinados á dotación autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade pública.
3. Ceder obrigatoria, gratuitamente sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o PXOM ou o plan de sectorización inclúa ou adscriba ao sector no que estean comprendidos os terreos, e executar a súa urbanización unicamente dos incluídos no sector nas condicións que determine o planeamento aplicable.
4. Custear e, se é o caso, executar as infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o PXOM.
5. Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios. A este fin sinálase en aplicación da Disposición Adicional 13 da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia que polo menos o 50 % da edificabilidade residencial prevista nos solos nos que se localice o 10 % de cesión obrigatoria do aproveitamento tipo da área de repartición a favor do concello deberá destinarse a vivendas protexidas de promoción pública ou a vivendas de réxime especial ou aos seus equivalentes nos correspondentes plans ou programas de vivendas protexidas vixentes en cada momento, e, no seu defecto, no caso de que quede acreditado que non existe suficiente demanda para este tipo de vivenda, a calquera outro tipo de vivenda protexida.
6. Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ao inicio da execución material de aquel.
7. Custear e, se é o caso, executar as obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos polo planeamento, sen prexuízo do dereito de reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministro con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.
8. Solicitar licenza de edificación e edificar os soares nos prazos que o PXOM sinala, se é o caso.

Art. 18 Aproveitamento urbanístico

O aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o resultado de apicarlle á superficie dos seus predios respectivos o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto.

2.6 RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Establécese segundo o disposto no Título 7da presente Normativa Urbanística a teor do novo e definitorio marco normativo froito da aprobación da Lei 2/2010 que modifica o que regulaba a 9/2002; quedando os seus dereitos e obrigas afastados tanto do solo urbano ou urbanizable como do solo rústico.

2.7 RÉXIME DO SOLO RÚSTICO

Establécese segundo o disposto no Título 8da presente Normativa Urbanística en virtude da regulación obxectiva e pormenorizada definida pola Lei 9/2002 coas modificacións posteriores e, nomeadamente, as derivadas da Lei 2/2010

3.- DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL

3.1 DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

Art. 19 Desenvolvemento e figuras de planeamento

1. As determinacións do PXOM de aplicación inmediata e directa, desenvolveranse mediante actuacións edificatorias suxeitas á obtención previa das licenzas correspondentes, en aplicación das Normas Específicas contidas nos Títulos 4 e 5 da presente Normativa Urbanística.
2. A ordenación do PXOM desenvolverase, segundo a clase de solo de que se trate, mediante os instrumentos seguintes:
 - a. Solo urbano, mediante Estudos de detalle e Plans especiais de reforma interior, así como Áreas de normalización de predios (artigo 122, Lei 9/2002) e actuacións illadas promovidas polo concello (, Lei 9/2002).
 - b. En solo de núcleo rural, mediante Plans especiais de ordenación do núcleo rural, que poden conter Actuacións de carácter integral. Tamén poderá redactarse un plan especial de mellora do núcleo rural coa exclusiva finalidade de completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.

- c. En solo urbanizable delimitado, mediante Plans Parciais.
- d. En solo urbanizable non delimitado, mediante Plans de sectorización.
- e. A intervención en Solo rústico requirirá da tramitación e aprobación do correspondente Plan especial.

3. Ademais dos planeamentos sinalados, en desenvolvemento das previsións contidas no PXOM, poderán formularse e aprobar Planes Especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, establecer e ordenar as infraestruturas básicas relativas aos sistemas de comunicación, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario e instalacións destinadas aos servizos públicos.

4. Os instrumentos de planeamento contarán obrigatoriamente cun catálogo no que se identificarán os núcleos rurais, inmobles, construcións, instalacións ou outros elementos existentes de carácter tradicional en solo rústico, ou conxunto destes, que merezan ser obxecto de especial protección.

Art. 20 Adaptación ao disposto no PXOM

1. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de repartición, sempre que o reaxuste non afecte en ningún caso a clasificación urbanística do solo nin dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ao 5% do ámbito delimitado polo plan xeral. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios ou ás propietarias afectados.

2. En desenvolvemento tanto do PXOM como dos plans parciais e especiais, os estudos de detalle non poderán alterar o destino urbanístico do solo, incrementar o aproveitamento urbanístico; reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas; prever a apertura de novos viais 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.

3.2 EXECUCIÓN DO PLAN XERAL

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 como o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a viais e dotacións públicas, a localización do aproveitamento correspondente ao Concello; tamén o custo e, no seu caso, a execución da urbanización.

Art. 21 Disposicións xerais

As normas que regulan a xestión urbanística teñen como finalidade garantir a execución das previsións do planeamento, o reparto equitativo das cargas e beneficios derivados deste e establecer as vías para garantir que a comunidade participe nas plusvalías que xera a habilitación do solo para usos urbanísticos.

A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos na Lei 9/2002 (Título IV); recolléndose de carácter sistemático entre os seus orzamentos, a necesidade da aprobación de Proxectos de Urbanización, indispensables para a transformación da realidade física froito da materialización das determinacións urbanísticas do planeamento (xeral ou de desenvolvemento).

Art. 22 Áreas de reparto e aproveitamento tipo

Áreas de reparto

De conformidade co disposto nos artigos 111 e 112 da Lei 9/2002, o presente PXOM delimita áreas de reparto de beneficios e cargas en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable delimitado, e no solo urbanizable non delimitado defínense por medio do plan de sectorización que as ordenen e desenvolvan conforme aos criterios sinalados polo Plan Xeral.

Cada un dos sectores de solo urbanizable delimitados, ficará incluído nunha soa área de reparto independente.

Cada polígono delimitado en solo urbano non consolidado constitúe unha única área de reparto que permiten o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.

As áreas de reparto previstas polo Plan figuran no Anexo á Normativa Urbanística.

Aproveitamento tipo

Fíxase a técnica do aproveitamento tipo como garante do xusto reparto de beneficios e cargas nas áreas de reparto delimitadas, permitindo establecer os mecanismos de xestión correspondentes para regular os desaxustes que se produzan entre aproveitamentos atribuíbles.

Art. 23 Instrumentos xerais da xestión urbanística

O principio da equidistribución

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración dos predios, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo

co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ao municipio.

2. Entenderase por instrumento de equidistribución ou reparcelación a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ao planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción aos seus respectivos dereitos.

3. A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística.

4 A distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación será necesaria sempre que o plan lles asigne desigualmente aos predios afectados o volume ou superficie edificable, os usos urbanísticos ou as limitacións e cargas da propiedade.

Actuacións por polígonos de execución

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e da xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

En solo urbano non consolidado, os polígonos poderán ser descontinuos só para os efectos de incluír terreos destinados a sistemas xerais.

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou actuacións illadas.

3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior o 15% en relación co aproveitamento tipo da área de reparto corresponde, nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización.

4. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento nun polígono excedan dos susceptibles de apropiación polo conxunto de propietarios incluídos naquel, os excesos corresponderanlle ao municipio.

5. Os devanditos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen. Se tras esta compensación existise aproveitamento excedente, deberá destinarse a calquera dos fins do patrimonio municipal do solo.

6. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento fosen inferiores aos susceptibles de apropiación polo conxunto dos propietarios compensarase a diferenza cos excesos de aproveitamento noutros polígonos da área de reparto que se atopen en situación inversa.

7. A delimitación dos polígonos definidos polo plan poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, segundo os trámites sinalados polo artigo 117 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo Plan nin implicar unha variación da superficie superior ao 20 % do ámbito delimitado.

Actuacións illadas

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 166.1 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.

Obtención dos sistemas xerais

1. Os terreos destinados a sistemas xerais que deban implantarse sobre solo rústico ou urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Tanto no suposto do convenio como no caso da permuta forzosa os técnicos municipais taxarán previamente o valor dos terreos que se van obter e o dos aproveitamentos ou solos municipais conforme os criterios de valoración establecidos na lexislación estatal aplicable.

2. A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

3. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable ou, se é o caso, solo rústico incluído nunha área de reparto obteranse:

- Por cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.
- Por ocupación directa.
- Por permuta forzosa.

- Mediante expropiación forzosa.

- Por convenio urbanístico, debendo incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensar os propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

4. A obrigación de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais inclúe tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e das infraestruturas, nas condicións que estableza o plan xeral.

Obtención de terreos destinados a dotacións locais

Os terreos destinados polo planeamento a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

A obrigación de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, á custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

Permuta forzosa

1. Os terreos destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais poderán obterse mediante permuta forzosa con terreos pertencentes ao patrimonio público de solo e que sexa de características adecuadas para servir de soporte ao aproveitamento urbanístico que corresponda subxectivamente ao seu propietario, agás que este acepte voluntariamente a entrega de terreos que non cumpran este requisito.

2. A permuta forzosa de terreos require que se determinase previamente:

- O aproveitamento urbanístico que lle corresponde ao propietario afectado.

- Os terreos pertencentes ao patrimonio público de solo que van ser permutados.

- De non poder ser materializada a totalidade do aproveitamento, a indemnización que hai que satisfacer en metálico pola parte de aproveitamento non materializable neles.

A permuta forzosa de terreos hase levar a cabo polo procedemento previsto no artigo 170 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, debéndose incluír na acta a descrición dos terreos do patrimonio público de solo obxecto da permuta e, se é o caso, a indemnización complementaria e o momento do seu aboamento.

Ocupación directa

Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais mediante o recoñecemento ao seu titular do dereito ao aproveitamento no polígono ao que se vincule.

A ocupación directa require que estea aprobada a ordenación pormenorizada, tanto dos terreos que se van ocupar, con determinación do aproveitamento que lles corresponda aos seus propietarios, como do polígono no que vaian integrarse.

Reorganización da propiedade en solo urbano consolidado

Cando fose necesario adaptar a configuración física das parcelas en solo urbano consolidado, en aplicación das determinacións do planeamento urbanístico, o municipio poderá delimitar zonas de normalización de predios sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo plan nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do municipio.

As eventuais variacións no valor dos predios compensaranse en metálico ou na forma en que cada caso se estableza no correspondente procedemento.

O procedemento para delimitar as zonas de normalización de predios, se non se contivese no planeamento de ordenación detallada, iniciarase de oficio ou por instancia de parte, e deberá incluír unha memoria e planos xustificativos, someténdose a audiencia dos interesados por prazo de vinte días. A competencia para a resolución do procedemento correspóndelle ao órgano municipal competente.

Art. 24 Sistemas de actuación

Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a administración determine en cada caso, tendo en conta as características e complexidades da iniciativa que se vai desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorran.

A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriedade nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.

1. Os sistemas de actuación son os seguintes:

Sistemas de actuación directos:

- Cooperación.

- Expropiación.

2. Sistemas de actuación indirectos:

- Concerto.

- Compensación.

- Concesión de obra urbanizadora.

A expropiación forzosa poderá aplicarse, ademais, para a execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

Art. 25 Instrumentos de execución en solo de núcleo rural

Establécense no Título 7 da presente Normativa Urbanística en virtude da regulación obxectiva e detallada que a Lei 9/2002 e modificacións posteriores fan nesta clase de solo.

Sistema de cesión de viais

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

1. Os propietarios deberán cederlle ao municipio os terreos destinados polo planeamento a viais, fóra das aliñamentos, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable, de acordo coas determinacións desta lei e do planeamento.

2. Cumprimento efectivo do deber de cesión terá lugar coa solicitude da licenza. Esta cesión formalizarase en documento público, acompañado de plano ou documento gráfico onde se exprese con precisión a superficie obxecto de cesión conforme ás aliñamentos establecidas.

3. Os propietarios deberán urbanizar a súa parcela nos termos do artigo seguinte.

Conexións e urbanización na cesión de viais

A execución das actuacións integrais previstas polo planeamento en solo de núcleo rural levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados no capítulo VI do título IV da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.

Para edificar no ámbito dos núcleos rurais 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 ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Unha vez aprobado definitivamente o planeamento que as prevexa, deberán implantarse as redes de servizos e instalacións que resulten necesarias para a subministración de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais e, se é o caso, realizarse a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades.

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

Obtención de dotacións nos núcleos rurais

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 prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, por cesión obrigatoria e gratuíta ou por ocupación directa.

Art. 26 Instrumentos de execución en solo urbano non consolidado

Introdución

De acordo co disposto na presente Normativa, o solo urbano non consolidado, para os efectos das normas específicas aplicables, isto é, da cualificación dada ao solo, rexerá polas ordenanzas que o regula e, nomeadamente, polas indicadas nas fichas correspondentes de cada ámbito.

Áreas de reparto

De acordo co disposto na Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, todo o solo urbano non consolidado que figura no presente PXOM inclúese nalgunha das áreas de reparto delimitadas que o propio Plan delimita.

As áreas de reparto nas que se inclúen a totalidade dos terreos clasificados como solo urbano non consolidado, figuran delimitadas no plano de ordenación, distinguidas polo seu correspondente número.

Nese mesmo plano tamén figuran, no seu caso, os polígonos aos que fai mención o artigo 123 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes. Se non se delimitan expresamente os polígonos, enténdese que a propia área de reparto en solo urbano non consolidado na que é aplicable a mesma Ordenanza foi delimitada para un correcto cumprimento dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización,

independentemente de que se poidan delimitar polígonos dentro da devandita área de reparto con posterioridade, a petición dos propietarios do solo ou por iniciativa do propio Concello, se é que a garantía sobre os deberes e a equidade fican efectivamente garantidos.

Xa que logo, en todas as áreas de reparto onde non se produce a subdivisión en polígonos haberá que entender que a delimitación do polígono é coincidente coa delimitación da área de reparto, aínda que poderán subdividirse con posterioridade ou modificar os polígonos iniciais segundo o proceso especificado na Lei 9/2002 e modificacións subseguintes e na presente normativa (sempre que na ficha da correspondente área de reparto non se prohibise a subdivisión).

Nos cadros que figuran no Anexo ao final deste Documento consígnase o aproveitamento tipo de cada área de reparto das previstas polo presente PXOM.

Nas áreas de reparto, sexa cal sexa o uso e a tipoloxía característica onde aparece a ordenación plenamente desenvolvida e, polo mesmo cando se sitúan as cesións de solo para dotacións, non será obrigado tramitar con posterioridade planeamento de desenvolvemento, aínda que poden realizarse pequenos axustes de aliñamentos ou rasantes mediante Estudos de Detalle, sempre e cando non se reduzan as áreas destinadas a espazos libres ou equipamentos.

Nas áreas de reparto onde non veñan fixadas graficamente as cesións de solo para dotacións e/ou non fiquen completamente detallada a ordenación, o PXOM remite a oportuno planeamento de desenvolvemento (PERI).

A denominación da Área fai referencia ao número co que se pode recoñecer no Plano de Ordenación, onde se reflicten todas as áreas de reparto. Nese plano reflíctense, no seu caso, os distintos polígonos de execución previstos dentro de cada área de solo urbano non consolidado.

Fichas

Para cada Área de Reparto elaborouse unha Ficha (que é coincidente coa ficha de cada polígono delimitado en SUNC) xa que, como se dixo anteriormente, a división poligonal coincide coa división en áreas de reparto. onde figuran os datos de identificación, localización, superficie da área, aproveitamento total, aproveitamento tipo, a división en polígonos, a cesión do aproveitamento, as cesións obrigadas de solo para viais, espazos libres e equipamentos, así como os mecanismos previstos para a execución das determinacións do planeamento.

No suposto de que na Ficha dunha Área de Reparto se fixase a necesidade de elaborar planeamento de desenvolvemento por non estar a ordenación completamente definida en planos, e o cómputo das cesións obrigadas para viario, equipamentos e espazos libres non especificase a contía dalgún deles, senón un total dos tres, as cesións para equipamentos e espazos libres de uso e dominio público non poderán baixar do 15 % do total da superficie da Área, sendo o Concello no intre de se tramitar o planeamento de desenvolvemento o que especifique a distribución exacta desta superficie entre equipamentos e espazos libres en función das necesidades propias da zona.

En documento anexo figura a relación de todas as Áreas de Reparto e o Resume dos datos numéricos de todas as previstas, acompañando as Fichas de cada Área coas especificacións de cada unha consideradas polo miúdo.

Coefficientes de homoxeneización

Para poder establecer o aproveitamento tipo de cada área de reparto cómpre homoxeneizar os diferentes usos e referilos ao característico en cada caso. Con este obxectivo calculáronse uns coeficientes de ponderación para o caso de Guitiriz, que relaciona os diferentes usos e tipoloxías co uso característico de cada ámbito que terá o valor unidade. O seu cálculo fíxose a partir dunha enquisa de mercado feita a axentes inmobiliarios e promotores que operan na zona durante o último semestre de 2005 obtendo datos de operacións de compravenda realizadas tanto en Guitiriz coma en Parga.

| Coefficientes de ponderación en SUNC | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Uso | Tipoloxía | Cp | | | | | | |
| Residencial | Edificación pechada | 1,00 | 1,25 | 0,87 | 1,18 | 0,91 | 0,80 | 1,43 |
| Residencial | Edificación pechada (VP) | 0,80 | 1,00 | 0,70 | 0,94 | 0,73 | 0,64 | 1,14 |
| | Edificación aberta | 1,15 | 1,44 | 1,00 | 1,35 | 1,05 | 0,92 | 1,64 |
| | Edificación aberta (VP) | 0,85 | 1,06 | 0,74 | 1,00 | 0,77 | 0,68 | 1,21 |
| | Unifamiliar arrimada | 1,10 | 1,38 | 0,96 | 1,29 | 1,00 | 0,88 | 1,57 |
| | Unifamiliar illada | 1,25 | 1,56 | 1,09 | 1,47 | 1,14 | 1,00 | 1,79 |

| | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Terciario | En planta baixa | 0,70 | 0,88 | 0,61 | 0,82 | 0,64 | 0,56 | 1,00 |
|-----------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|

Subdivisión e adición das áreas de reparto ou modificación de polígonos

As A.R. poderán subdividirse en polígonos ou cambiar os polígonos xa delimitados no PXOM, segundo os procesos previstos para iso no Art. 123 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, sempre e cando o permita a ficha da A.R. correspondente e se dean as seguintes condicións:

1- No caso das A.R. en que a súa ordenación non estea definida no PXOM, e polo tanto dependentes dun PERI para o seu desenvolvemento (segundo se indica na súa ficha), cada un dos polígonos resultantes da subdivisión ou do cambio dos polígonos xa delimitados no PXOM deberá cumprir as seguintes condicións:

a.- Cada polígono poderá acadar por si mesmo a conexión co sistema viario público municipal. Poderase admitir que o acceso a algúns dos polígonos se realice a través doutros, sempre e cando os propietarios dos terreos dos citados polígonos asinen a súa conformidade ao respecto.

b.- A superficie do polígono e a súa forma ou posición deberán permitir o cumprimento dos deberes de cesión que lle correspondan e a un acceso viario axeitado comunicado coa rede pública viaria municipal.

c.- Ningún dos polígonos poderá imposibilitar o desenvolvemento dos outros, agás na situación citada no apartado 1 anterior a respecto do acceso ao viario público a través doutro polígono.

2. No caso das A.R. en que a súa ordenación completa estea definida no PXOM e polo tanto dependentes unicamente para o seu desenvolvemento de Proxectos de Compensación e/ou de Urbanización, cada un dos polígonos resultantes da subdivisión ou modificación dos xa delimitados deberá cumprir as seguintes condicións:

a.- Cada polígono poderá acadar por si mesmo a conexión co sistema viario público municipal segundo a ordenación do PXOM. Poderase admitir que o acceso dalgúns dos polígonos se realice a través doutros sempre e cando os propietarios dos terreos dos citados polígonos asinen a súa conformidade ao respecto.

b.- No caso de que a división física non poida garantir o reparto equitativo de cargas e beneficios entre os propietarios (cesións proporcionais desiguais entre polígonos, que será o caso habitual) deberase acadar un compromiso asinado polos propietarios con defecto de cesións no que se comprometan a aportar ao Concello os terreos edificables e de cesións necesarios para compensar os polígonos lindeiros con exceso de cesións, de xeito que tanto o aproveitamento urbanístico como as cesións poidan quedar compensadas entre polígonos. Os servizos técnicos municipais ou ben o equipo redactor do documento da división poligonal encargaranse de cuantificar para cada polígono as compensacións necesarias entre eles.

c.- No caso de que os custos de urbanización das obras precisas en cada polígono para acadar a ordenación prevista no PXOM non sexan proporcionais á súa superficie, deberase igualmente acadar compromisos asinados polos propietarios dos polígonos con defectos de custos, que deberán facerse efectivos como moi tarde no momento da urbanización dos polígonos con exceso de custos, ou ben con anterioridade se hai acordo ao respecto. A estimación de custos realizarase segundo os custos medios de urbanización que o Concello determine xenericamente.

A este respecto o Concello establecerá un custo medio por m2 de urbanización correspondente ao viario e outro aos espazos libres, que se aplicarán sobre a totalidade dos espazos dedicados a estes usos na totalidade da A.R., ou ben realizará un orzamento real dos custos de urbanización correspondentes.

Igualmente, poderanse sumar varias áreas de reparto contiguas fisicamente para a súa xestión conxunta, sempre que se dean as seguintes condicións:

1. Os propietarios dos terreos das áreas de reparto afectadas asinarán por escrito a súa conformidade ao respecto.

2. Deberase manter como mínimo para o conxunto o sumatorio das cesións especificadas para cada unha das A.R. polo menos no referente a espazos libres e equipamentos ou dotacións tratando de que o seu reparto sexa en valor absoluto o máis semellante posible ao que se especificaba para cada A.R. na súa ficha correspondente.

3. Non se poderá variar notablemente o viario principal estruturante que decorra polo interior da zona nin a totalidade do viario situado no contorno exterior da zona de actuación que estea contemplada no PXOM.

4. Non se poderá afectar negativamente á ordenación prevista ou á capacidade de desenvolvemento dos terreos ou áreas de reparto situadas no contorno da zona de actuación, sobre todo as que dependan dalgún ou doutro xeito dela.

5. O reparto da edificabilidade non poderá variar para cada unha das parcelas respecto do que se especificaba na súa área de reparto inicial, agás que os propietarios afectados asinen a súa conformidade ao respecto.

6. O reparto dos custos de urbanización realizarase en función do aproveitamento urbanístico asignado a cada parcela.

3.3 APROVEITAMENTO URBANÍSTICO

No solo urbanizable e no solo urbano non consolidado, 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 Lei 9/2002 e modificacións subsecuentes Lei 9/2002.

3.4 ADQUISICIÓN DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO

No caso do solo urbano consolidado, o dereito a aproveitamento urbanístico adquirírase no intre en que a parcela se axeite ás condicións que para iso se lle esixe nas ordenanzas correspondentes do presente PXOM.

No solo urbano non consolidado será precisa a redacción previa de planeamento de desenvolvemento (Plans Especiais de Reforma Interior PERI) se a ordenación concreta non está definida detalladamente polo Plan Xeral, ou instrumentos de xestión no caso de que si o estea (proxectos de compensación, proxectos de urbanización, etc.). De calquera xeito o PXOM debe especificar as condicións precisas en cada Área de Reparto para o seu desenvolvemento e/ou xestión.

No solo urbanizable delimitado será precisa a redacción previa dun planeamento de desenvolvemento (Plans Parciais) que definan 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 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 adquirírase no intre no que a parcela adquira as condicións que se lle esixen para iso, habida conta das posibles áreas de actuación integral que prevexan os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural.

3.5 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 dende que se aprobe definitivamente ese planeamento de desenvolvemento.

3.6 INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO

Art. 27 Licenzas e comunicacións previas para actuacións construtivas e outros usos do solo

A licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ao susceptible de apropiación e se as obras e os usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, así como o cumprimento das prescricións contidas na normativa vixente en materia de incendios forestais.

Art. 28 Actos suxeitos a licenza urbanística e comunicacións previas e prelación de licenzas e outros títulos administrativos

Estarán suxeitos a licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable, os seguintes actos:

- a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.
- b) As intervencións en inmobles declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
- c) As demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración de legalidade urbanística.
- d) Os muros de contención de terras.
- e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.
- f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.
- g) A primeira ocupación dos edificios.
- h) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente.
- i) A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a dita corta derive da lexislación de protección do dominio público.

3. Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis. A comunicación previa realizarase nos termos previstos na Lei 9/2013 do emprendemento e da competitividade económica de Galicia. O concello poderá establecer os procedementos de comunicación necesarios, así como os de verificación posterior do cumprimento dos requisitos precisos.

4. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións exixirán para a realización das obras de acometida conexión coas redes de servizos ou, de ser o caso, para a contratación dos respectivos servizos o título habilitante de natureza urbanística que resulte preciso.

5. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo sexan realizados en terreos de dominio público, exixiranse as autorizacións ou concesións preceptivas previas por parte do titular do dominio público. A falta destas ou a súa denegación impedirá ao órgano competente outorgar a licenza e ao particular obter o título habilitante.

6. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia.

7. No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requiran a previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais ditada polo órgano ambiental competente, ou cando for negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.

Art. 29 Réxime dos actos promovidos polas administracións públicas

1. Os actos relacionados no artigo 29 desta Normativa que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

2. As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e sectorial, así como do planeamento en vigor.

Art. 30 Procedemento de outorgamento de licenzas e comunicacións previas

Procedementos para o outorgamento de licenzas

1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

2. A competencia para outorgar as licenzas correspóndelle ao concello, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello.

Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos municipais sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

Nos proxectos a que fai referencia este punto deberán incluír unha Memoria xustificativa na que se dea resposta e xustificación adecuada a todos os condicionantes que lles sexan de aplicación por razón das condicións de Uso, Edificación Protección e os da Ordenanza correspondente, así como, entre outros, un informe acústico para acollerse ao disposto nos arts. 11 e 12 do Decreto 106/2015.

Todos os novos desenvolvementos inmobiliarios que non teñan unha conexión existente ás redes de abastecemento, deberán obter a correspondente autorización de aproveitamento de augas para a obtención de Licenza de obra, con carácter obrigado e vinculante para o obxecto de verificar o artigo 25.4 da lei de Augas.

De igual xeito será de carácter obrigado e vinculante, que todos os novos desenvolvementos inmobiliarios antes aludidos, dispoñan dun sistema de depuración para os novos caudais de augas residuais xerados, asimismo estes sistemas de depuración deberán obter a autorización de vertido correspondente ante o Organismo de conca competente para a obtención de Licenza de obra, a fin e dar cumprimento ao artigo 25.4 da Lei de Augas e ás condicións impostas polos artigos 245 e seguintes do Regulamento de Dominio Público Hidráulico.

3. Ás solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberá achegarse proxecto completo redactado por técnico competente, na forma e co contido establecido pola lexislación sectorial aplicable.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e o seu autor responde da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel.

4. Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, exixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada.

Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos.

Procedementos para a tramitación das comunicacións previas

1. Cando se trate de actos suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, o promotor comunicará ao concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de quince días hábiles á data na que pretenda comezar a súa execución. Á comunicación deberálle achegar a seguinte documentación:

- a) Descrición técnica das características do acto de que se trate ou, se é o caso, proxecto técnico legalmente exixible.
- b) Manifestación expresa de que a comunicación previa presentada cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
- c) Copia das autorizacións, concesións administrativas ou informes sectoriais cando sexan legalmente exixibles ao solicitante, ou acreditación de que se solicitou o seu outorgamento.
- d) Autorización ou documento de avaliación ambiental, no caso de requirila o uso ao que se destinen as obras.
- e) Xustificante de pagamento dos tributos municipais, a documentación que se determine regulamentariamente e, nomeadamente, as autorizacións sectoriais preceptivas.

2. Dentro dos quince días hábiles seguintes á comunicación, o concello, sen prexuízo da comprobación do cumprimento dos requisitos, poderá declarar completa a documentación presentada ou requirir a reparación das deficiencias que presente a documentación, adoptando neste caso, motivadamente, as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable, comunicándoas á persoa interesada por calquera medio que permita acreditar a súa recepción.

Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince días hábiles sinalado, a presentación da comunicación previa cumprindo con todos os requisitos exixidos constitúe título habilitante para o inicio dos actos de uso do solo e do subsolo suxeitos a ela, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do concello respectivo.

3. Cando deban realizarse diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmovible, presentarase unha única comunicación previa.

En cumprimento da Lei 10/2014 o concello verificará o cumprimento do disposto na lei, e na súa normativa de desenvolvemento, nas aprobacións de instrumentos urbanísticos e no outorgamento de licenzas, autorizacións e cualificacións de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, así como a comprobación do cumprimento das normas de accesibilidade naquelas actividades suxeitas a comunicación previa ou declaración responsable. Para estes efectos, os distintos instrumentos urbanísticos, así como os proxectos de edificación ou construción, deberán facer constar expresamente na súa memoria que se cumpre esta lei.

Art. 31 Vixencia e caducidade das licenzas e comunicacións previas

1. No acto de outorgamento da licenza de edificación determinaranse os prazos de caducidade por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas. Na súa falta, o prazo de iniciación non poderá exceder os seis meses e o de terminación os tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

2. O concello poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa, sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.

3. No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente.

4. A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento coa audiencia ao interesado.

Art. 32 Licenzas para usos e obras provisionais

Con carácter excepcional poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional nos termos e condicións sinaladas pola lexislación urbanística estatal e autonómica aplicables.

Art. 33 Acta de aliñamentos e rasantes

Con anterioridade á presentación da documentación necesaria para a solicitude dunha Licenza de Obra Nova, poderase solicitar unha Acta de Aliñamentos e Rasantes sobre a parcela que proceda.

Art. 34 Parcelacións urbanísticas

Considerarase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ao disposto na presente Normativa e na Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.

Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licenza ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña.

En ningún caso consideraranse soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións da presente Normativa e/ou da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.

Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente o outorgamento da licenza municipal, que deberá testemuñarse no documento.

Indivisibilidade de parcelas

En concordancia co establecido no artigo 205 da Lei 9/2002, serán indivisibles as parcelas que cumpran algunha das seguintes condicións:

1. As parcelas determinadas como mínimas no correspondente planeamento, a fin de constituíren predios independentes.
2. As parcelas con dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar un novo predio.
3. As parcelas con dimensións menores ca o dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.
4. As parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edificase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edificase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.

Os notarios e rexistradores farán constar na descrición dos predios a súa calidade de indivisibles, se é o caso.

División e segregación de predios en solo rústico

No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e non afecte a solos de especial protección agropecuaria. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal. Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

4. ORDENANZAS XERAIS

Condicións ás 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 por estas Ordenanzas Xerais, de Volume, de Uso, Tipolóxicas, Hixiénicas e de Xestión, en conformidade co establecido no Título III da Lei 9/2002.

4.1. DEFINICIÓNS

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

Art. 36 Terreo edificable ou soar

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:

1. Ter sinaladas as aliñamentos e rasantes.
2. Dispoñer de acceso rodado directo pola vía á que dea fronte.

3. Ter pavimentada a calzada desa vía e dispoñer de encintado de beirarrúas se esa vía ten máis de 6 m. de ancho.

4. 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 subministro de enerxía eléctrica.

Art. 37 Estremas ou lindeiros

Liñas perimetrais que limitan unha parcela ou terreo. Segundo a súa posición clasifícanse en frontais, laterais e posteriores.

Art. 38 Aliñamento

Liña establecida ou recollida polo Plan Xeral, os Plans Parciais ou Especial que separa o solo destinado a viais ou espazos libres das parcelas adscritas a outros usos, públicos ou privados.

Aliñamento actual

Son os aliñamentos existentes no momento da aprobación do Plan Xeral.

Aliñamentos oficiais

Son os aliñamentos que se fixan no presente PXOM. Os aliñamentos fixados no presente planeamento adquiren o carácter de oficiais coa aprobación definitiva do presente PXOM ou dos documentos que os desenvolvan. 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.

Art. 39 Liña de edificación

É a liña sinalada nos planos de ordenación, no seu caso, para establecer a situación obrigatoria do plano de fachada da edificación, formada pola intersección entre o plano da parcela e o plano de fachada do edificio.

Art. 40 Límite de edificación

É a liña sinalada nos planos de ordenación, no seu caso, para establecer a máxima ocupación do plano de fachada da edificación, formada pola intersección entre o plano da parcela e o plano de fachada do edificio.

Art. 41 Fondo edificable

Dimensión máxima ocupada pola edificación, medida perpendicularmente ao aliñamento oficial da fachada frontal en cada punto da mesma. Pode vir grafado nos planos directamente ou estar regulado con carácter xeral por unha ordenanza específica.

Distinguese entre fondo edificable en planta baixa e fondo edificable en plantas altas.

Art. 42 Saliente

Elementos de configuración da fachada que poden superar a liña de edificación establecida. Somentemente se autorizan dous tipos de salientes:

- . Galerías: salientes pechados deseñados fundamentalmente para a captación de luz exterior e radiación soar e que, polo tanto, terán unha superficie acristalada \geq 70 % da superficie da fachada voada tanto no paramento frontal como nos laterais.

- . Balcóns: salientes limitados exclusivamente por peitorís ata unha altura máxima de 1,10 m.

Art. 43 Parcela neta

A parte do soar comprendida entre os aliñamentos oficiais establecidos no Plan, polo tanto excluídas as superficies destinadas a cesións.

Art. 44 Recuamento

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñamento oficial e a liña de edificación, cando estas non coincidan.

Art. 45 Rasante

Liña que determina a inclinación respecto do plano horizontal dun terreo ou vial.

Art. 46 Rasantes oficiais

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

Art. 47 Altura da edificación

É a dimensión vertical dun edificio. Poderase expresar, conxunta ou separadamente, en metros (distancia dende a rasante da rúa á que dea fronte a edificación ata a cara inferior do último forxado medida no punto medio da fachada) ou en número de plantas (que incluírá a planta baixa e a planta ou plantas de piso).

Art. 48 Altura máxima da edificación

A altura máxima sobre rasante (AMR) virá expresada en número de plantas e/ou en metros, tendo que se respectar as dúas. 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 exceder en ningún dos puntos e arestas da edificación, tanto na fachada exterior como nas situadas no interior da parcela.

Art. 49 Altura de pisos

Distancia vertical entre as caras superiores de dous forxados consecutivos.

Art. 50 Altura libre de pisos

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

Art. 51 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.

Art. 52 Edificabilidade

É a medida da edificación máxima permitida nunha determinada área do solo, establecida de xeito relativo, en m² edificables por cada m² de superficie da parcela, zona ou área de que se trate.

- Edificabilidade bruta: o índice de edificabilidade considérase sobre o total do polígono, incluídos viais e cesións.

- Edificabilidade neta: o índice de edificabilidade considérase sobre a superficie neta do polígono ou parcela que se destina a edificación.

Superficie edificable

Cantidade de edificación máxima permitida nun soar ou nunha determinada area de solo, resultante de aplicar a edificabilidade que teña asignada á súa superficie. A superficie edificada poderá ser bruta ou neta en función do índice de edificabilidade usado.

Nas parcelas, soares ou polígonos, a edificabilidade pode vir fixada explicitamente polo coeficiente ou implicitamente, debéndose obter a edificabilidade neste caso, a partires do cómputo de condicións de volume que afectan á devandita parcela ou soar.

Medición da edificabilidade

Para os efectos do cálculo da edificabilidade aplicarase o determinado no art. 46.6 da LOUGA:

a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo coma as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

b) O índice de edificabilidade aplicarase sobre a superficie total do ámbito, computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e con exclusión, en todo caso, dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan manteña, e dos destinados a sistemas xerais adscritos para os efectos de xestión que se sitúen fora do ámbito.

Art. 53 Superficie ocupada

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical do perímetro do edificio sobre o plano horizontal.

Art. 54 Coeficiente de ocupación

Relación entre a superficie ocupable pola edificación e a superficie neta da parcela. Establecese como ocupación máxima, salvo que das condicións de posición se deduza unha ocupación menor.

Art. 55 Superficie edificada en planta

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

Art. 56 Superficie total edificada

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

Art. 57 Quinteiro

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

Art. 58 Patio

É todo espazo libre rodeado teórica ou realmente de edificación.

Art. 59 Patio interior

É todo 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 de edificio.

Distinguiranse dous tipos:

- Patio interior: patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por extremas de parcela
- Patio aberto: orixinado por recadro de fachada a espazo exterior público ou privado en que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 2 m.

Art. 60 Patio de parcela

É o espazo libre situado dentro da parcela edificable.

Art. 61 Patio de quinteiro

É todo espazo definido na ordenanza de edificación pechada ao interior do quinteiro pola liña de edificación posterior en planta de piso.

Art. 62 Espazo libre exterior de calidade

É todo espazo determinado polo planeamento que estará deseñado seguindo criterios de calidade ambiental e sustentabilidade e dotado de servizos e equipamento acordes co uso que se desenvolva nas edificacións ás cales sirva.

Diferenciaranse os seguintes tipos:

- Espazo libre exterior de calidade público (titularidade pública)
- Espazo libre exterior de calidade privado (titularidade privada)

Art. 63 Vivenda

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

As vivendas, cumprirán as condicións espaciais, dimensionais, funcionais e dotacionais consideradas na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 64 Vivenda exterior

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

Art. 65 Peza vivideira

É aquela que se dedica a unha permanencia continuada das persoas. Consideráanse pezas vivideiras exclusivamente os estares, comedores, cociñas e dormitorios e son os espazos que van a cualificar a vivenda.

Non comprende, polo tanto, aos vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos, aparcamentos ou calquera outra peza de paso ou almacén.

Art. 66 Peza servidora

É aquela que se atopa ao servizo das pezas vivideiras; comprende, polo tanto, os vestíbulos, corredores, baños, aseos, lavadoiros, almacéns, despensas e inclúe a peza destinada a patio-tendal.

Art. 67 Plantas da edificación

1. Planta de Soto. Terá esta consideración a totalidade ou parte da planta que teña o teito en os seus puntos por baixo da cota de 0,5 metros sobre da rasante.

2. 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.

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

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

5. 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.

6. Ático. Última planta dun edificio sendo a súa superficie edificada inferior a das restantes plantas e estando a súa fachada recuada dos planos de fachada exterior e interior do edificio.

Art. 68 Portal

É o local que se atopa entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores, se os houberse.

Art. 69 Edificio exento

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

Art. 70 Uso específico

É o uso principal que debe dominar na ordenanza correspondente para o cal se deseñan as condicións da ordenación e as da edificación.

Art. 71 Usos compatible

Son aqueles que se consideran compatibles co uso específico que a ordenanza establece para a zona.

Art. 72 Usos prohibidos

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

Art. 73 Edificio exclusivo

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

Art. 74 Preexistencias

Baixo deste 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.

Art. 75 Valos ou cercados de parcela

Elementos construtivos que serven para delimitar e pechar as propiedades.

Art. 76 Modelos ou tipoloxías permitidas en uso residencial

1. VIVENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN PECHADA. Edificio destinado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído de xeito que un ou dous dos seus paramentos son colindantes con outra edificación.

2. VIVENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ILLADA. Edificio dedicado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído estruturalmente de xeito independente e sen elementos estremeiros con ningunha outra edificación.

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

4. UNIFAMILIAR ARRIMADA. 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 estremeiros.

Art. 77 Definición dos distintos tipos de obras ou actuacións nas edificacións existentes

Para os efectos das determinacións establecidas nesta normativa sobre o tipo de actuacións permitidas en edificacións existentes de toda clase, defínense os seguintes tipos de intervencións:

1.- Obras de mantemento e conservación: Son as habituais derivadas do deber de conservación dos propietarios e a súa finalidade é a de manter o edificio ou elemento construtivo nas debidas condicións de hixiene e ornato sen afectar a súa estrutura portante nin a su distribución interior, configuración arquitectónica, ou alterar o resto das súas características esenciais formais e funcionais e usos existentes.

Agrúpanse baixo esta denominación as intervencións necesarias para o coidado e afianzamento de cornixas e beirís a reparación ou substitución de cubertas, canos e baixantes, revestimentos de fachadas, saneamento de conducións e instalacións, e a substitución de carpinterías exteriores, entre outras análogas.

2.- Obras de reconstrución: entendendo por tales as destinadas a volver construír unha edificación existente, parcial ou totalmente destruída, actuando parcial ou totalmente sobre a súa estrutura, mantendo a configuración e uso orixinais, aínda que poida significar a alteración dalgunhas características anteriores, por mellora e/ou adaptación funcional ou normativa do inmovible.

3.- Obras de reestruturación: Son aquelas actuacións que polo grao de deterioro das edificacións, ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, supoñen a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e a forma do edificio. As ditas obras poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica coma escaleiras e patios ou a redistribución de espazos interiores.

4.- Obras de rehabilitación: as que, aínda implicando obras de reconstrución, teñen como obxecto a adecuación estrutural e/ou funcional do edificio, actuando sobre o sistema estrutural ou incluso alterando a súa volumetría, para adecualo ao uso existente ou para modificar o uso característico do edificio.

5.- Obras de reforma e acondicionamento: as que modifican lixeiramente a distribución interior ou pretenden substituír as instalacións de electricidade, saneamento, fontanería ou incorporación dun sistema de calefacción ou instalación de sistemas de enerxías renovables, e as que, podendo afectar ás condicións de habitabilidade do inmovible e as súas instalacións, non teñan o alcance suficiente para consideralas obras de rehabilitación. Considéranse tamén as de modificacións dos ocos e deseño das fachadas, sempre que non alteren a configuración arquitectónica da edificación.

6.- Obras de reparación estrutural: Obras de reparacións ou reforma de elementos estruturais por deterioro dos existentes, que afectando a partes danadas da estrutura non supoñan variación do conxunto do sistema estrutural e do seu volume, non alteren a súa configuración arquitectónica e teñan por obxecto a conservación estrutural da edificación.

7.- Obras de ampliación: as que teñan por obxecto a ampliación da volume ou da superficie edificada ou construída, tanto en planta como en altura.

8.- Cando se trate de edificacións e bens incluídos no Catálogo de elementos obxecto de protección polos seus valores históricos, artísticos e culturais, os tipos de obras e actuacións permitidas serán as que se definen no artigo 185º destas normas.

Art. 78 Edificios fóra de ordenación

1.- Determinación da situación de fóra de ordenación das edificacións e réxime urbanístico

Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación. Quedarán sometidas tamén a este réxime as edificacións que de estaren rematadas as obras sen licenza ou incumprindo as condicións sinaladas nela, transcorra o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística.

2.- O réxime de fóra de ordenación non é de aplicación para os inmovibles incluídos no catálogo de bens culturais ou que estean sometidos a algún tipo de protección por aplicación da lexislación vixente en materia de patrimonio histórico, artístico e cultural, calquera que sexa a clasificación do solo onde se empracen.

3.- Considéranse dúas situacións básicas de fóra de ordenación:

3.1.- Totalmente incompatibles coas determinacións do planeamento: para estes efectos considéranse totalmente incompatibles co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se atopen en algunha das seguintes situacións:

a) Os que ocupen solo cualificado como viario, espazos libres ou zona verde así como o destinado a uso dotacional público, tanto se forman parte do sistema xeral como do sistema local.

b) Os que se localicen en terreos que, en virtude do planeamento, deban ser obxecto de expropiación, ou de cesión obrigatoria e gratuíta, ou ben onde se deba levar a cabo a demolición ou expropiación de ditos edificios.

c) Os edificios, construcións ou instalacións existentes que se atopen dentro de ámbitos clasificados como solo urbano non consolidado ou solo urbanizable, toda vez que pola súa situación, condicións de edificación ou uso existente, non sexa posible a súa incorporación na nova ordenación, e en tanto non se aproben os planeamentos de desenvolvemento que procedan, ou se redacten e aproben os proxectos de obras de infraestruturas correspondentes.

d) Os que alberguen ou constitúan usos cuxos efectos de repercusión ambiental, de salubridade ou seguridade resulten incompatibles co uso característico establecido pola ordenanza de aplicación, ou se trate de usos prohibidos polo planeamento ou pola lexislación urbanística vixente.

En ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta alínea as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta.

As edificacións que se atopen emprazadas en parcelas que se atopen fóra de aliñación consideraranse igualmente en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade en tanto non se cumpran os deberes de cesión obrigatoria e urbanización establecidos pola lexislación urbanística vixente, da porción de parcela situada fóra da dita aliñación.

Non se consideraran para os efectos de fóra de aliñación nin de fóra de ordenación por total incompatibilidade, as edificacións existentes que pola súa antigüidade teñen resoltos os accesos (escaleiras, ramplas...) sobre as vías públicas e non teñan posibilidades construtivas de resolvelos no interior da aliñación.

Os propietarios das parcelas que se atopen en situación de fóra de aliñación conforme as novas determinacións do planeamento deberán realizar a cesión gratuita e urbanización dos terreos destinados a viais situados fóra das aliñacións, cando se solicite unha licenza de obra nova ou cando se pretendan levar a cabo obras de reestruturación, demolición ou ampliación, agás ás que non afecten ao máximo do 5% da superficie construída, e as de demolición por ruína inminente.

3.2.- Parcialmente incompatibles coas determinacións do planeamento: Atoparanse en situación de fóra de ordenación parcialmente incompatible co planeamento os edificios, construcións e instalacións que, aínda sendo desconformes coas determinacións do presente Plan Xeral, non se atopen na situación anterior. Para estes efectos considéranse parcialmente incompatibles co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se atopen en algunha das seguintes situacións:

a) As que non cumpran as condicións de edificación establecidas pola ordenanza de aplicación no que se refire a parcela mínima, fronte mínimo, recuamentos mínimos, alturas máximas, ocupación máxima, edificabilidade máxima, fondo máximo, etc..

b) Os edificios, construcións ou instalacións existentes que se atopen dentro de ámbitos clasificados como solo urbano non consolidado ou solo urbanizable, toda vez que pola súa situación, condicións de edificación ou uso existente, sexa posible a súa incorporación na nova ordenación, e en tanto non se aproben os planeamentos de desenvolvemento que procedan, ou se redacten e aproben os proxectos de obras de infraestruturas correspondentes.

c) As que alberguen usos específicos non permitidos polo planeamento ou lexislación urbanística vixente, toda vez que os mesmos non produzan efectos de repercusión ambiental, de salubridade ou seguridade que resulten incompatibles co uso característico establecido pola ordenanza de aplicación.

4.- Réxime urbanístico das edificacións fóra de ordenación por total incompatibilidade:

Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento nos termos expostos, só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

Para estes efectos permitirase a realización das seguintes obras e actuacións:

a) As de conservación e mantemento e as de reforma menor que teñan por obxecto o cumprimento das obrigas establecidas no artigo 9º.b) da LOUPMRG vixente e das normas de adaptación ao ambiente establecidas polo artigo 104º da dita Lei.

b) As imprescindibles de acondicionamento e reforma interior que, sen supoñer incremento da superficie edificada, teñan como finalidade a adaptación da edificación ás condicións de seguridade, habitabilidade ou accesibilidade que estableza a normativa sectorial vixente, sempre que non supoñan a rehabilitación, consolidación ou reestruturación da edificación.

c) As de cambio dos usos existentes incompatibles ou non permitidos polo planeamento por outros permitidos ou tolerados, cando as obras necesarias para elo non excedan das establecidas neste réxime.

d) As que teñan como obxecto a realización de obras encamiñadas a situar á edificación en ordenación e/ou aliñación, segundo as determinacións do planeamento ou as de derrubo total ou parcial.

e) Con carácter excepcional, as de ampliación que resulten imprescindibles por motivos de seguridade, salubridade e/ou habitabilidade (cuartos de instalacións, corpos de ascensores, aseos) para o mantemento do uso preexistente, ata un máximo do 5% da superficie construída, e sempre que de xeito motivado, se xustifique a imposibilidade de realizar as obras no interior da edificación ou construción existente.

f) A execución de elementos diáfanos tipo pérgolas, voos, marquesiñas e cubertos sen cerramento, anexados á edificación, ata un máximo de 25 m² que teñan como fin protexer as zonas de acceso ou entrada das inclemencias climatolóxicas, toda vez que se trate de obras menores de escasa entidade construtiva e quede garantida a integración arquitectónica da mesma na composición e uso de materiais..

g) Cando se autoricen obras en edificacións que se atopen en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade, salvo as menores de mera conservación e mantemento, as encamiñadas a situar á edificación en ordenación ou as de derrubo, deberá constar o compromiso expreso do solicitante á renuncia de calquera incremento no valor de expropiación ou indemnización.

5.-Réxime urbanístico das edificacións fóra de ordenación parcialmente incompatibles:

Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderán autorizarse, ademais das obras previstas no apartado anterior, as seguintes:

a) Obras parciais e circunstanciais de consolidación, que teñan como finalidade a mellora das condicións de seguridade, estanquidade, habitabilidade, accesibilidade e ornato, mediante operacións puntuais de afianzamento, reforzo ou substitución de elementos estruturais danados, sempre que non produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría ou conxunto do sistema estrutural e non afecten a máis do 50% da superficie edificada.

b) Obras de acondicionamento, mellora, reforma e rehabilitación que vaian encamiñadas a mellorar as condicións de seguridade, estanquidade, habitabilidade, accesibilidade, ornato ou a mellora das condicións térmicas e de eficiencia enerxéticas das edificacións, sempre que non produzan unha variación esencial da composición xeral exterior nin supoñan a restauración ou rehabilitación integral da edificación (baleirados).

c) Obras de ampliación da superficie construída ou da volume edificada que teñan como finalidade a mellora das condicións de seguridade, estanquidade, habitabilidade, accesibilidade, ornato ou a mellora das condicións térmicas e de eficiencia enerxéticas das edificacións, sempre que a ampliación non supere o 30% da superficie ou volume existente, cumpra as condicións de edificación e non superen a edificabilidade e ocupación máxima permitida pola ordenanza de aplicación para a parcela. Non se poderán realizar obras de ampliación ou adición de plantas que teñan por único obxecto o aumento do aproveitamento lucrativo da edificación para completar a edificabilidade asignada polo planeamento, a non ser que as actuacións propostas teñan tamén como obxecto situar a edificación en ordenación.

d) O cambio de uso característico ou os específicos da edificación, toda vez que os mesmos estean entre os permitidos ou tolerados pola ordenanza de aplicación e non requira a execucións de obras non permitidas por aplicación do réxime de fóra de ordenación ou das normas xerais contidas no plan. Cando se autoricen obras en edificacións que se atopen en situación de fóra de ordenación por estar situadas en solo clasificado como urbano non consolidado ou urbanizable, salvo as menores de mera conservación e mantemento, as encamiñadas a situar á edificación en ordenación ou as de derrubo, deberá constar o compromiso expreso do solicitante á renuncia de calquera incremento no valor de expropiación ou indemnización.

Terase en conta o disposto na disposición adicional sexta e sétima da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, relativas ao dereito á vivenda e ao dereito ao uso comercial ou industrial e necesaria asunción pola Administración das súas responsabilidades económicas con carácter previo á demolición e ao impedimento de usos para os supostos citados neste artigo.

Art. 79 Espazos de dominio público libre de edificación

Son aqueles nos que se limita a edificación. Divídense en dous grandes tipos:

- SISTEMA VIARIO. É o que se destina ao tránsito 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).

- ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES. Son os que se destinan a parques públicos, xardíns, zonas verdes, no seu caso, as áreas peonís, prazas, zonas de soportais para o lecer da poboación. Poderán ser de dominio público ou de dominio privado. As condicións para as edificacións que se poidan acometer nestes espazos fixaranse na correspondente ordenanza. Tamén terán esta consideración as plantas baixas libres dos edificios sempre que se destinen á zona de espallamento de xogo de nenos ou semellante e non se poidan ocupar por vehículos en ningún momento.. A devandita superficie non se poderá computar como sistema xeral de espazos libres neste caso.

Art. 80 Accesibilidade

É o grao de utilización 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, os medios de transporte e os sistemas de comunicación.

Art. 81 Barreiras

Son os impedimentos de calquera clase que limitan 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**.

4.2 CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS DA EDIFICACIÓN

Art. 82 Alcance e contido da sección

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

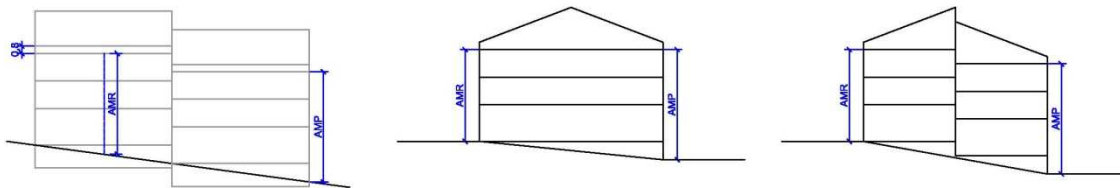
Art. 83 Medición de alturas

Agás indicación distinta en calquera das Ordenanzas ou Normas Específicas, as alturas máximas (AMR) en relación co número de plantas, fíxanse do seguinte xeito, tendo en conta que figura incluída a planta baixa.

| PLANTAS | ALTURA MÁXIMA | SÍMBOLO EN PLANOS |
|------------------------|---------------|-------------------|
| PB | 4 m | □ |
| PB + planta de piso | 7 m | □ |
| PB + 2 plantas de piso | 10 m | □ |
| PB + 3 plantas de piso | 13 m | □ |
| PB + 4 plantas de piso | 16 m | □ |

Para os efectos do uso residencial, a altura mínima das plantas será a determinada na lexislación vixente en cada momento, especificamente a de habitabilidade..

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, escalonando convenientemente a altura, de xeito que en ningún punto se exceda a Altura Máxima Permitida (AMP). Todo iso de acordo cos seguintes gráficos:



Art. 84 Construcións por enriba da altura máxima

Planta baixo cuberta

Sempre que a ordenanza específica non o prohiba, permítese o uso de vivenda no espazo comprendido por baixo da cuberta nas seguintes condicións:

1. Nas edificacións en solo urbano ou urbanizable autorizarase a elevación dos paramentos verticais exteriores da edificación 0,80 m., como máximo, por enriba da cara superior do último forxado, sen exceder nunca 1,00 m. dende a altura máxima (AMR ou AMP, segundo os casos). Esa elevación terase que situar no plano dos devanditos paramentos ou recuada, prohibíndose expresamente no plano exterior dos salientes, se os houberse. Nas edificacións situadas no solo rústico a posibilidade de aproveitar o espazo baixo cuberta virá determinada pola necesidade de que a cornixa do edificio cumpra as condicións de altura que se sinalan nas ordenanzas correspondentes.
2. No caso de que a cuberta sexa transitible pódese situar un peitoril de terraza. A altura máxima da parte opaca do peitoril, medida dende a cara superior do último forxado, será de 1 m. Por enriba de esta altura sómente se pode completar o peitoril con elementos non opacos ata un máximo de 0.5 m.
3. Agás que se especifique na ordenanza, a altura máxima da cuberta (medida entre a cara inferior do último forxado e a liña de cumio) será de 4,60 m. Nos casos nos que se autorice a utilización vivideira do espazo baixo cuberta sómente se autorizará unha planta deste tipo por edificio.
4. Permitirase a construción de vivendas en dúas plantas ou "dúplex", en todo ou en parte do edificio, incluíndo aqueles que utilicen o baixo cuberta para esa tipoloxía, neste último caso, sempre que non o prohiba a Ordenanza específica. Así mesmo permitirase a construción de vivendas independentes no espazo baixo cuberta se se cumpren as condicións mínimas de habitabilidade.
5. Agás que se especifique na ordenanza, a cuberta deberá inscribirse dentro da pendente máxima de 30° e non se permitirán en ningún caso crebas na pendente de ningunha das augas.
6. Por enriba da cuberta permitirase exclusivamente a construción de chemineas, paneis de captación soar, lucernarios e elementos decorativos ou de remate.

7. Non se permitirá un ningún caso a sobreelevación dos cuartos de máquinas de aparellos elevadores por riba dos planos de cuberta

Art. 85 Sotos, semisotos e plantas baixas

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ao servizo dos veciños das plantas superiores. Poden, así mesmo, ter usos comerciais segundo determine a presente Normativa. A altura libre, en calquera caso non poderá baixar dos 2,30 metros.

Especificidade dos sotos dedicados a aparcamento

Cando o estándar de prazas de aparcamento non se poida desenvolver no espazo da planta ocupada pola edificación, poderase ampliar o soto. Se a ampliación se fai no espazo libre privado non se fixan límites.

Os semisotos poderán ser destinados aos usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda neles. A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 4 metros.

Planta baixa

Poderá destinarse aos usos que se establezan na presente normativa.

O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se adique a este uso estea situado, como mínimo, por enriba dos 0,50 metros da rasante da rúa á que dea fronte. Ademais, a vivenda deberá contar con un espazo exterior privativo o deseño da cal garanta a privacidade do mesmo e a calidade dos espazos exteriores lindantes.

A altura libre desta planta non será inferior a 2,70 m. (2,50 m. para uso residencial) nin poderá exceder os 4 metros.

Se a planta baixa está destinada a un uso comercial, os acabados das fachadas dos devanditos locais comerciais estarán harmonizados coa imaxe arquitectónica do conxunto da edificación e do seu ámbito.

Edificios semienterrados

Nos edificios situados en soares nos que, polas condicións topográficas, resulten plantas vivideiras situadas en parte por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ao espazo libre privado, haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo que non poderá ser inferior á que lle correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para este tipo de edificación.

Art. 86 Condicións para os salientes e recuamentos

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, no seu caso, con galerías ou balcóns e cumprindo as seguintes condicións:

1. Únicamente se autorizan os salientes pechados tipo galería ou miradoiro e, a tal fin, deberán ter unha superficie acristalada \geq 70 % da superficie da fachada voada tanto no paramento frontal como nos laterais.
2. Cando os salientes afecten á fachada en chafrán procederán ao seu achafranado mantendo en toda a súa lonxitude o fondo de saliente dentro do máximo permitido.
3. A dimensión máxima do saliente será de 8 % do ancho da rúa á que da fronte o saliente, sen exceder en ningún caso 1m, debendo ter cuberta independente da xeral do edificio. Non se permitirán salientes pechados en rúas con ancho menor de 6 m. Non se permiten os salientes a patios de quinteiro.
4. Os corpos voados pechados separaranse das fincas lindeiras nunha lonxitude, como mínimo igual ao saliente ou saliente e nunca inferior a 1,5 m.
5. A altura mínima dos corpos voados sobre da rasante da beirarrúa será de 3,5 m. prohibíndose que sobresaian do plano de proxección da devandita beirarrúa invadindo a calzada.

No caso de que na planta baixa se contemple a construción de soportais, non se permitirán salientes pechados na primeira planta alta pero si nas restantes, (permitíranse exclusivamente miradoiros ou galerías) pero cun saliente máximo de 0,50 m.

Cornixas e beirados

As cornixas e beirados poderán sobresaír 0,45 metros como máximo dos paramentos verticais da fachada.

Recuamentos na fachada ou soportais en planta baixa

Sempre que non se deixen medianeiras á vista, permítese a formación dos seguintes tipos de recuamento en planta baixa:

1. Pasaxes perpendiculares á fachada principal, sempre que teñan unha anchura mínima de 4 metros.
2. Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada.

Art. 87 Chafráns

Nos soares ou parcelas en esquina da ordenanza de edificación pechada e nos edificios en esquina aliñados á rúa na ordenanza mixta entre medianeiras, con ángulo de encontro igual ou inferior a 135° realizarase un chafrán de xeito que a liña de edificación exterior deixará libre o espazo suplementario definido en cada esquina polos aliñamentos do viario e a corda da circunferencia de 3,5 m. de radio que as une nos puntos de tanxencia. É aplicable non só para a planta baixa senón para todas as plantas da edificación.

Art. 88 Patios

Patios de parcela

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

Os parámetros a ter en conta na súa configuración serán os seguintes:

- D: o diámetro do círculo que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura
- H: a altura do patio, medida desde o pisoacabado da primeira planta que ventile e ilumine ao seu través ata coroa superior do paramento vertical máis alto que o delimite.
- R: a distancia desde o paramento en que se sitúen ocos de ventilación e iluminación ata o paramento vertical enfrontado.
- L: lonxitude da fronte do patio aberto a vía pública ou a patio de cuarteirón.
- P: profundidade do patio aberto medida normalmente ao plano de fachada.

Nos patios de parcela situados por detrás do aliñamento posterior da edificación (patio de quinteiro), agás que se impida nas ordenanzas específicas ou nos planos de ordenación, poderase edificar a nivel de planta baixa, sempre que esa planta non teña uso de vivenda. Entón deberanse dispor elementos de iluminación na cuberta en, polo menos 1/4 da superficie da planta de patio ocupada e realizar nela os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. A superficie e/ou volume así edificado serán contabilizados para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade.

Os paramentos dos patios aos que poidan abrir ocos os dormitorios e locais de traballo e oficinas deberán ser tratados como fachadas exteriores.

Patios mancomunados

Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións para os efectos de clasificación e, polo tanto, de apertura de ocos al el, será necesario que exista acordo de mancomunidade substanciada coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos soares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partires dese momento como calquera patio de parcela.

A mancomunidade de patios só se poderá cancelar coa autorización do Concello cando non existan xa os edificios dos cales os patios requirían o devandito acordo de mancomunidade para cumprir as dimensións mínimas.

Poderanse erguer muros de separación no interior do patio mancomunado dunha altura máxima de 2 metros a partires da rasante do patio que estea situado máis abaixo.

Accesos a patios

Todos os patios non cubertos deberán ter accesos.

Servidumes de paso

Os propietarios de soares ou parcelas nos que existan servidumes de paso ou outras calquera, deberán respectalas cando edifiquen agás que establezan por acordo a supresión con todos os propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do Concello.

Se a servidume é de paso cara a instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispor dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, agás que nos planos do presente PXOM se teña grafado un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, virán obrigados a recuar a edificación a metade 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 soar.

Se a servidume é de paso e a fachada medianeira colindante non ten ocos de pezas vivideiras ou cociñas, e ademais se atopa dentro da propiedade que se constrúe, aínda que sexa no estrema da mesma, poderase edificar sobre da devandita servidume, deixando unha altura libre mínima de 4 metros, e respectando os ocos de ventilación que puidesen existir na parcela colindante por medio de pozos de ventilación.

Art. 89 Portais

O portal terá un ancho mínimo que admita a inscrición dun cadrado de lado mínimo de 2,40m en contacto coa zona de acceso dende o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbese. O oco de entrada

non terá menos de 1,50 metros de ancho. O plano da porta de acceso estará retrasado un mínimo de 1,20 m sobre o plano de aliñación da fachada formando un oco para iluminación e acceso cun largo e altura mínimos libres de 2,40 m.

Existirá un percorrido adaptado dende a porta de acceso ata os ascensores, se os houbese (se non os houbese, prevese devandito percorrido posto que se deberá respecta igualmente o ámbito de ascensor).

Art. 90 Escaleiras

Agás as excepcións que se detallen en cada uso distinto de vivenda, as escaleiras cumprirán co especificado nanormativa de habitabilidade vixente.

Art. 91 Valos ou cercados de parcelas

Condições xerais para os valados de parcelas

Todos os soares sen edificar no solo urbano deberán estar valados de acordo coas condicións que se sinalan neste apartado e deberán situarse no aliñamento oficial. No resto de clasificacións do solo non será obrigado o valado das parcelas, agás que así o indique algunha orde de execución municipal ou de calquera outra administración competente.

Cando se abran novas vías no solo urbano, os propietarios dos soares que dean fronte a elas terán a obriga de efectualo no prazo que sinale o Concello, contado a partires da finalización da pavimentación da rúa e do encintado de beirarrúas (no seu caso).

Cando se produza o derrubo de calquera edificación no solo urbano, sen que estea prevista unha construción inmediata, será obrigatorio o valado do soar no aliñamento oficial. Efectuarase no prazo que fixe o Concello, contado a partires da data de concesión da licenza de derrubo.

En ningún caso se permitirá o remate de valados con elementos que poidan causar lesións a persoas e animais.

Nas parcelas estremeiras con estradas de titularidade estatal, as condicións para os cerramentos serán as que establezan as normas sectoriais vixentes e, nomeadamente, as fixadas pola Lei 21/1988 de Estradas e o Real Decreto 1812/1994 de 2 de decembro polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas.

Os propietarios das parcelas estremeiras coa liña ferroviaria deberán dispoñer o cerramento dos terreos para garantir a seguranza do tránsito ferroviario cos condicionantes técnicos que determine o órgano xestor da infraestrutura conforme co prescrito no artigo 39.2 do Regulamento do Sector Ferroviario.

Condições particulares en función da clasificación do solo

Tanto os soares en solo urbano (agás en zonas de ordenanza de edificación illada, arrimada ou mixta) como os terreos que o Concello dispoña, deberán valarse mediante cercados permanentes situados no aliñamento oficial, de altura comprendida entre 2 e 2,50 metros, fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado e teñan un acabado acorde, ou cando menos non disonante co seu entorno.

No caso de precisarse valos polos laterais e fondo das parcelas aplicaranse as mesmas condicións pero cunha limitación de altura de 2,5 m., agás no caso de parcelas en pendente, en que se permite superar puntualmente esta altura nun 10% como máximo en calquera punto. No caso de parcelas situadas en polígonos industriais ou na ordenanza de uso industrial aplicarase o que sinale o correspondente Plan Parcial que sexa de aplicación ou o que se recolla na citada ordenanza, que sinala unhas condicións específicas para os valos.

En núcleos rurais e nas zonas de ordenanza de edificación illada, arrimada ou mixta en solo urbano, o valado de parcelas a vías ou espazos públicos deberá, no seu caso, resolverse por algún dos seguintes medios:

- Con elementos cegos de 1,50 metros de altura máxima, completados se fose preciso, mediante proteccións diáfanas esteticamente acordes co lugar, pantallas vexetais ou solucións semellantes ata unha altura máxima de 2,50 metros.
- Aqueles edificios que polo seu uso ou características do entorno requiran especiais medidas de seguridade ou ambientais, poderán axustar o valo ás súas necesidades con autorización do Organismo Municipal competente.
- Nos núcleos rurais 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. Nos núcleos urbanos deberán estar fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado e teñan un acabado acorde, ou cando menos non disonante co seu entorno.
- Nos lindeiros laterais aplicaranse as mesmas condicións establecidas nos apartados anteriores deste punto 2, agás para o caso de parcelas en pendente, nas que se permite superar puntualmente as alturas establecidas nun 10% como máximo en calquera punto, cun límite de 2,50 m. como máximo.

No Solo Rústico e no solo urbanizable (mentres non se proceda ao seu desenvolvemento) os valos serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen con carácter xeral a altura de 1 metro (agás que se determinen no caso ou na ordenanza concreta outras condicións distintas). 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.

Nos equipamentos estableceranse as mesmas condicións aplicables ao tipo de solo no que se atopen, a non ser no solo rústico ou urbanizable (antes do seu desenvolvemento), nos que se aplicarán as condicións que se establecen para os valos nos núcleos rurais.

Como norma xeral, en solo rústico e solo de núcleo rural, os cerramentos e valados que se constrúan con obra de fábrica, postes e malla, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes, en zonas non consolidadas pola edificación, terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía pública á que dean fronte, agás que o planeamento estableza unha distancia maior.

Unicamente se exclúe desta obriga a colocación de marcos e valados de postes de madeira e arame destinados a delimita-la propiedade rústica, que en todo caso non poderán invadir elementos funcionais das vías como gabias e taludes debendo recuarse como mínimo 1,00 metro do borde da pista asfaltada.

As pistas e camiños rurais non asfaltados situados en solo clasificado como rústico poderán realizar peches diáfanos de postes e malla sen gardar o recuamento establecido neste apartado, sempre que non estea prevista a súa ampliación ou asfaltado, e non se invadan elementos funcionais das vías como gabias e taludes e se cumpra como mínimo a maior das seguintes distancias:

- 1,00 metro do borde exterior da gabia
- 2,50 metros do eixe do camiño

Art. 92 Protección

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou proteccións axeitadas de acordo coa normativa técnica vixente na materia

Art. 93 Illamentos

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurarse o illamento térmico, acústico contra o lume e contra a humidade, de acordo coa normativa vixente.

Condicións particulares das novas construcións próximas ás estradas do Estado e Autonómicas e á rede ferroviaria

Con carácter previo ao outorgamento da licenza de edificación será necesario facer os estudos correspondentes de determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obriga de establecer limitacións de edificabilidade ou de dispoñer os medios de protección acústica imprescindibles, no caso de superaren os límites recomendados, conforme co prescrito na normativa vixente no momento da solicitude da licenza.

Art. 94 Enerxía eléctrica e centros de transformación

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 primeiro soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, de vibración e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar do centro de transformación.

Art. 95 Instalacións de saneamento e pluviais

Todo edificio deberá estar dotado das necesarias instalacións de saneamento e pluviais, que deberán cumprir a regulamentación vixente na materia.

No caso de edificios situados no solo urbano, sempre que exista rede xeral de saneamento público será obrigada a conexión a ela das novas edificacións. Igualmente será obrigada a construción dentro do edificio dun esquema separativo de saneamento e pluviais (aínda que non exista nese intre rede separativa dos citados servizos urbanísticos; neste caso deberá haber un único punto de conexión para cada unha destas instalacións coa rede unitaria existente, de xeito que cando se materialice a rede separativa sexa doado cambiar a conexión dos servizos; no caso de existir varias fachadas ou por no edificio poderá haber unha conexión independente por cada fachada ou portal, pero tratando de reducilos ao mínimo número de conexións imprescindible).

No caso dos núcleos rurais, si existe rede municipal pública deberanse conectar a ela obrigadamente as novas edificacións, agás que se trate de vivendas unifamiliares illadas que poderán optar por unha fosa séptica sempre que cumpra a lexislación vixente, e as condicións de separación a lindeiros que se establecen na presente normativa (en caso contrario deberá conectarse obrigadamente á rede municipal). Si a rede existente é veciñal a conexión a ela será optativa.

Nas edificacións situadas en solo rústico, deberase resolver o saneamento por medios propios ou mediante a conexión a redes públicas ou veciñais existentes (no seu caso).

Art. 96 Aparatos elevadores

As instalacións de ascensores, montacargas e escaleiras mecánicas, axustaranse ás disposicións sectoriais vixentes. Será obrigatoria a instalación de ascensores en todo edificio que teña algunha planta vivideira situada a un desnivel igual ou superior a 10,75 m. polo interior do edificio, medido dende a rasante da rúa no eixo do portal; a razón de 1 elevador por cada 20 vivendas.

A área de acceso aos ascensores, cumprirá o establecido na normativa de habitabilidade e accesibilidade vixente.

Os desembarcos nunca se poderán facer en vestíbulos pechados, coas únicas comunicacións ás portas dos pisos, debendo ter comunicación con algunha escaleira, ben directa ben a través dalgún corredor.

Art. 97 Instalacións de servizos varios

Toda clase de instalacións que se realicen para servizo do edificio, faranse de xeito que se garantan, tanto para o vecindario como para os viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, rúidos, etc., e ademais deberán cumprir coa lexislación vixente, sinalándose en concreto unha serie de condicións para as instalacións a construír nas fachadas dos edificios.

Non poderá saír á fachada ningún tipo de evacuación de fumes, que terán que conducirse obrigadamente á cuberta do edificio.

Ningunha instalación de refrixeración, acondicionamento de aire, bocas de depósitos de combustibles poderá sobresaír máis de 30 centímetros do plano de fachada exterior, nin prexudicar a estética da mesma.

As instalacións de aparellos de aire acondicionado visibles desde a vía pública requirirá un estudo do alzado do edificio, debéndose instalar obrigadamente na posición na que menos prexudiquen á estética da fachada.

Os equipos de acondicionamento ou extracción de aire situados no aliañamento exterior, non poderán ter saída á fachada a menos de 3 metros sobre o nivel da beirarrúa, e deberán dispor de canalizacións axeitadas para desaugue dos líquidos residuais cara o interior do edificio, non podéndose efectuar vertidos directos ao espazo público.

Calquera conducto que se leve polos patios interiores da edificación non suporá unha mingúa na superficie ou nas dimensións mínimas que lle correspondan, e no seu caso dimensionarase o patio suficientemente para que isto non se chegue a producir. Prohíbese a existencia de conductos de ventilación no patio tendal dos edificios destinados a vivenda.

Art. 98 Sinalización de fincas

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

Art. 99 Aparcementos obrigatorios

Será obrigado o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento consignado nas Ordenanzas de uso, ou nas fichas correspondentes en ámbitos de planeamento secundario ou Areas de Reparto.

Enténdense por praza de aparcamento bruta unha superficie de 25 metros cadrados, incluíndo viais de acceso e servizo.

Enténdense por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,40 x 4,70 metros, con acceso libre suficiente. No caso das prazas de aparcamento en locais de uso como garaxe, vinculados a edificios cuyo uso sexa o de vivenda, as prazas terán unhas dimensións mínimas de 2,40 x 4,70 metros. e cumprirán o establecido na normativa vixente en materia de habitabilidade

Admitirase que as prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela, sempre que a tipoloxía da edificación fixada na ordenanza o permita.

Art. 100 Servidumes urbanas

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo, soportais, sinais e calquera outro elemento de servizo da vila en fincas, e os propietarios virán obrigados a consentilo. con suxección en caso de desacordo, o establecido na lexislación vixente.

Art. 101 Condicións dos rótulos e outros elementos publicitarios

Con carácter xeral os rótulos e elementos publicitarios non alterarán a escena urbana nin os valores arquitectónicos das edificacións nas que se sitúen e, no caso das estradas do Estado, adecuaranse ás definicións contidas na Lei 25/1988 de Estradas.

Os proxectos de acondicionamento e/ou reforma de locais e instalacións de uso comercial, industrial, de oficinas e servizos en xeral, deberán incluír os lugares de colocación dos rótulos e elementos publicitarios así como as súas características físicas (medidas, materiais, cores...).

Con carácter xeral autorizaranse rótulos de pequenas dimensións (placas de ata 40 x 40 cm) confeccionados en madeira, metal (cobre, bronce, chapa de aceiro), vidro ou materiais similares, fixados no plano da fachada ou en bandeirola.

No caso de estimar necesario dispoñer un rótulo de maiores dimensións que as sinaladas, deberase xustificar diante do Servicio Técnico Municipal e contar co seu visto e praxe.

Con respecto aos rótulos e elementos publicitarios salientes que voen sobre viais e espazos públicos respectarán as seguintes condicións:

- Ter unha altura mínima ata calquera punto da rasante de 2,50 m.
- Non sobresaír en ningún caso máis de 1,00 m dende o plano da fachada.
- Non supoñer obstáculo ou risco para a seguridade e a mobilidade das persoas.
- Respectar o arborado, elementos de iluminación e demais elementos do mobiliario urbano.
- Ter que estar suxeitos á fachada sen que poidan apoiarse nin proxectar soportais verticais.

As licenzas de rótulos e elementos similares que voen sobre o dominio público consideraranse sempre por tempo limitado.

En ningún caso se admitirán elementos publicitarios sonoros que supoñan contaminación acústica.

As licenzas de rótulos e elementos publicitarios estarán suxeitos ás taxas de aplicación e cando supoñan ocupación do saliente ou solo do dominio público ao réxime de prezos públicos establecidos.

Para zonas concretas de determinadas características particulares que así o aconsellen o Concello poderá aprobar modelos-tipo de rótulos para respectar o carácter e os valores da zona, que serán de obrigada observancia no ámbito delimitado para a súa aplicación.

Art. 102 Barreiras arquitectónicas e urbanísticas

1. De acordo co disposto no artigo 5 e seguintes da Lei 10/2014 de accesibilidade: as novas urbanizacións deberán ser proxectadas, construídas, restauradas, mantidas, utilizadas e reurbanizadas de forma que resulten accesibles para todas as persoas. Para iso, os criterios básicos que se establecen na lei, e na súa normativa de desenvolvemento, deberán ser recollidos nos plans de desenvolvemento (plans de sectorización, plans parciais, plans especiais e estudos de detalle), cando incorporen a ordenación detallada dun ámbito de desenvolvemento..

2. En zonas urbanas consolidadas, cando non se poida cumprir algunha das condicións establecidas na lei, formularanse as solucións alternativas que garantan a máxima accesibilidade posible, para o cal se requirirá o ditame favorable da Comisión Técnica de Accesibilidade.

3. Nos informes técnicos que se emitan con carácter previo á aprobación definitiva dos instrumentos de planeamento deberá facerse constancia expresa, con mención da lei, de que se cumpren os criterios exixidos nelai e na súa normativa de desenvolvemento.

Así mesmo no presente PXOM xa se conteñen as medidas necesarias para a corrección das barreiras existentes no viario actual, pero de calquera xeito, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberanse adaptar de xeito gradual ás esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida 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 regulamentariamente, e sen prexuízo dos prazos establecidos na normativa básica estatal de aplicación. Para tal efecto, o Concello terá que elaborar plans especiais de actuación para adaptar as vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público ás normas de accesibilidade. Con esta finalidade, os proxectos de orzamentos deberán conter, en cada exercicio orzamentario, as consignacións específicas para o financiamento destas adaptacións, dentro das dispoñibilidades orzamentarias.

Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza o cumprimento das normas dispostas na Lei 10/2014 citada e os seus Regulamentos de desenvolvemento.

O Concello de Guitiriz 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 que dispoñan as súas memorias de xeito que se cumpran os requisitos da citada Lei.

Art. 103 Medianeiras

Aínda que a ordenación proposta polo presente PXOM procure a eliminación de medianeiras vistas, compre tratar a maneira específica este tema para a resolución daquelas que se poidan producir ou que non se poidan eliminar. Para os efectos da resolución e tratamento normativo das medianeiras, procederemos á súa clasificación teórica previa, baseándonos para iso nas condicións que sinala o planeamento aplicable para a súa caracterización.

Deste xeito podémonos atopar con tres tipos de situacións:

- Medianeira TEMPORAL cando podemos afirmar que o planeamento vai a permitir a súa ocultación mediante arrime ou aumento de altura de edificacións colindantes posteriores.
- Medianeira PERMANENTE cando podemos afirmar que o planeamento non permite totalmente a súa ocultación (existindo neste caso a posibilidade de que a medianeira ou a edificación se atope fóra de ordenación).
- Medianeira INDETERMINADA cando na/s parcela/s colindante/s non se coñece aínda a súa ordenación urbanística detallada, por depender de planeamento de desenvolvemento por tratarse de parcelas dotacionais ou por calquera outra indefinición do planeamento vixente neste momento.

A resolución das medianeiras existentes deberase realizar, en xeral, mediante propostas concretas, mais é precisa unha certa regulación normativa para sinalar o marco desas propostas e tamén (no seu caso) para o establecemento de prazos límite para a adaptación das medianeiras existentes á presente normativa. Todas estas condicións, así como a clasificación concreta das medianeiras existentes ou os prazos poderán detallarse mais mediante un Plan Especial, catálogo específico de medianeiras ou ordenanza municipal.

Así mesmo, realizarase outra regulación preventiva para evitar a aparición de novas medianeiras, dado que se pretende resolver realmente o problema non só na súa situación actual senón para o futuro.

É preciso en calquera caso cumprir os obxectivos de resolución das medianeiras que se pretenden no presente PXOM, debendo xustificarse comenentemente, no seu caso, as razóns polas que non se pretendan aplicar as condicións aquí establecidas, e o xustificación ao caso da nova solución que se vaia a levar a cabo.

Condicións específicas de regulación das medianeiras existentes

A regulación dos diferentes tipos de medianeiras realizarase mediante a aplicación de condicións específicas para cada un dos grupos de clasificación definidos, que se van adaptando con graos diferentes de esixencia en función da gravidade da súa problemática particular.

O Concello deberá aprobar un catálogo definitivo das medianeiras existentes e poderá levar un rexistro específico deses edificios, así como notificar aos propietarios ou ás Comunidades de veciños correspondentes, a caducidade dos prazos sinalados cunha antelación suficiente para que se poidan tomar as medidas oportunas ao respecto.

Medianeiras permanentes

Prazos. Establécese un límite temporal de 4 anos dende que o concello aprobe o catálogo definitivo deste tipo de medianeiras para o seu axeitamento e resolución construtiva segundo as presentes condicións.

Solucións constructivas a empregar. No caso de poder transformar a medianeira nunha fachada con ocós practicables, ben sexa por dar a un espazo de titularidade pública ou ben a un espazo da propia parcela ou da mesma propiedade, será esta a solución preferente a empregar. As novas fachadas realizadas por estes procedementos deberán ser coherentes co resto do edificio, empregando materiais e sistemas compositivos acordos cos existentes. Só poderán realizarse propostas de transformación en fachadas naqueles tramos das medianeiras que sexan realmente permanentes, pois nos tramos en que sexan ocultables por outras edificacións non poderán abrirse novos ocós. Deberase xustificar comenentemente a imposibilidade de transformación en fachada antes de optar por outros tipos de resolución construtiva.

No resto dos casos empregaranse sistemas construtivos sinxelos acordos igualmente cos do resto do edificio, aínda que non necesariamente iguais, pero si en conexión tonal e de texturas, tendo en conta o seu carácter de paramentos permanentes.

Materiais permitidos e prohibidos. Permitiranse nas medianeiras todos aqueles materiais que sexan axeitados para o seu emprego en fachadas, podéndose destacar entre eles como preferentes, os seguintes:

- Pedra, sobre todo en fábrica aínda que poida admitirse tamén como aplacado, con pezas regulares e axeitadamente ancoradas ao paramento, prohibíndose en calquera caso o aplacado con pezas irregulares que intenten imitar á cachotaría irregular.
- Revestimentos continuos a base de materiais hidráulicos, que (agás que se trate de morteiros xa axeitados como acabado exterior) deberán pintarse axeitadamente con pinturas ou tratamentos semellantes para exteriores.
- Paneis metálicos tipo sándwich para fachadas ou me nobres (aceiro, cobre, cinc, bronce)
- Paneis de madeira protexidos ou axeitados para intemperie.
- Fábricas de ladrillo cara vista.
- Paneis prefabricados de formigón ou formigón in situ, sempre que conte con algún tipo de acabado visto.
- Cerramentos vítreos autoportantes de fábrica (pavés ou moldeados), ou vidro sobre marco, coa resistencia axeitada a súa dimensión e as solicitudes previstas.

Os materiais non incluídos ou referenciados no presente apartado como permitidos considéranse prohibidos e, polo tanto as medianeiras permanentes que os empreguen deberanse reformar nos prazos que se sinalan, para axustar os seus materiais de acabado ao especificado no presente apartado.

Prohíbense expresamente todos os materiais desaxeitados cara o seu emprego ao exterior ou como materiais vistos en paramentos verticais que van a quedar rematados de xeito permanente, ou con deficientes posibilidades de ancoraxe.

Medianeiras temporais

Prazos. En función dos niveis de prioridade que se definan, o concello poderá establecer uns límites temporais para a súa resolución construtiva.

Solucións constructivas a empregar. Serán admisibles todas as solucións constructivas especificadas para as medianeiras permanentes, agás aquelas tendentes á súa transformación en fachadas.

Dado o carácter temporal da solución construtiva empregada na medianeira, poderanse eliminar algunha das condicións establecidas para as medianeiras permanentes citadas no apartado anterior, como o acordo de materiais e composición coas fachadas do edificio, que non deben ser tan estrictas, pois non se trata de acabados definitivos. A única condición que se establecerá sobre as solucións constructivas será a súa condición de seguridade e de estanquidade fronte os axentes atmosféricos e o emprego de materiais permitidos.

Materiais permitidos e prohibidos. Permitiranse todos aqueles materiais que sexan axeitados para o seu emprego no exterior dos edificios, isto é, nas condicións de seguridade necesaria (para que non se produzan desprendementos de materiais) e de estanquidade precisa fronte os axentes atmosféricos, polo tanto, permitiranse todos os materiais que se admitían para as medianeiras permanentes, e ademais os seguintes:

- Placas de fibras (non se permitirá o fibrocemento ou os materiais plásticos) de onda pequena debidamente coloreadas de xeito coherente co resto do edificio e co seu entorno.
- Revestimentos cerámicos (plaqueta, gresite, etc) sempre que se poida garantir a súa fixación segura e duradeira ao paramento.

Os materiais non incluídos ou referenciados no presente apartado como permitidos considéranse prohibidos e, polo tanto as medianeiras temporais que os empreguen deberanse reformar nos prazos que se sinalen, para axustar os seus materiais de acabado ao especificado no presente apartado.

Prohíbense expresamente todos os materiais desaxeitados cara o seu emprego ao exterior ou como materiais vistos en paramentos verticais (tendo en conta que non se trata de acabados permanentes, aínda que nalgúns casos se poidan transformar en tales por manterse valeira ou sin completar a edificación prevista ou permitida na parcela contigua durante moitos anos), ou con deficientes posibilidades de ancoraxe.

Medianeiras indeterminadas

Si non son ocultadas nun prazo de 4 anos dende que o concello aprobe o catálogo definitivo deste tipo de medianeiras, as clasificadas como indeterminadas pasarán a regularse como si foran permanentes, aplicándolles o especificado para este grupo de medianeiras na presente normativa.

Prevención de novas medianeiras

As presentes condicións serán de aplicación a todos os proxectos de edificación redactados en calquera das ordenanzas de edificación en altura (máis de 2 plantas to) do solo urbano clasificado como tal no PXOM de Guitiriz, en calquera dos núcleos urbanos definidos no planeamento. Nos casos en que se demostre efectivamente a posibilidade de creación dunha nova medianeira, aplicarase integramente a presente ordenanza.

A fin de poder controlar o proceso dende o principio, será necesario que en todos os proxectos de edificacións en altura que se vaian a construír arrimadas ao linde da parcela se xustifique si se van a crear novas medianeiras, mediante planos esquemáticos de plantas e alzados nos que se representen as edificacións actuais nas parcelas colindantes xunto á edificación que se propón, así como o volume permitido na parcela colindante (no caso de que esta aínda non acade o seu máximo volume permitido), segundo o planeamento de aplicación.

No caso de que se proxecte unha nova medianeira de máis de unha planta de altura (3 m.), determinarase en función do réxime urbanístico aplicable á parcela colindante si se trata dunha medianeira temporal, permanente ou indeterminada, segundo a definición que a ese respecto se contén no presente PXOM.

Xustificarase en consecuencia o cumprimento do réxime e as condicións aplicables a/s medianeira/s en cuestión, que no presente apartado se especifican para cada un dos diferentes tipos de medianeiras.

O Concello comprobará no proxecto, previamente á concesión de licenza, a veracidade dos datos contidos no proxecto a este respecto e, ratificará no acordo de concesión de licenza, as medidas a tomar nas medianeiras previstas no proxecto.

Establécese un réxime distinto para cada un dos tres tipos de medianeiras definidos, que se regulan nos apartados seguintes:

Medianeiras permanentes

Si a medianeira que se vai a crear resulta ser permanente, tratarase por todos os medios como alternativa prioritaria a modificación da configuración volumétrica nesa parte da edificación de xeito que se poida atrasar ese paramento da estremeira da parcela, para convertelo nunha fachada, remodelando ese volume mediante un estudo de detalle ou instrumento similar, que permita esa transformación da configuración edificatoria sen perda de volume ou superficie construíble.

Si non son posibles estas solucións (deberase xustificar axeitadamente esa imposibilidade) aplicaranse aos paramentos das medianeiras resultantes ás condicións establecidas para as solucións constructivas e os materiais a empregar nas medianeiras permanentes existentes.

Medianeiras temporais

Si a medianeira que se vai a crear resulta ser temporal, aplicaráselle as condicións establecidas para as solucións constructivas e os materiais a empregar nas medianeiras temporais existentes.

Medianeiras indeterminadas

Si a medianeira que se vai a crear resulta ser indeterminada, aplicaráselle as condicións establecidas para as solucións constructivas e os materiais a empregar nas medianeiras permanentes existentes.

No caso de que a indeterminación sexa debida a situarse no lindeiro dun equipamento onde non exista aínda edificación, tratarase de modificar a configuración volumétrica da edificación pretendida nesa parte de parcela, a fin de poder atrasar o paramento e poder transformalo nunha fachada máis do edificio, remodelando o volume permitido mediante un estudo de detalle ou instrumento similar que permita esa transformación sen perda de volume ou superficie construíble.

Art. 104 Aproveitamentos máximos e mínimos

Nas distintas ordenanzas de edificación poderá optarse pola materialización de todo o aproveitamento ou edificabilidade asignada pola normativa ou pola ordenación concreta, ou ben materializar un aproveitamento menor, que en calquera caso deberá cumprir as condicións seguintes:

En todas as ordenanzas en que non sexa obrigado arrimarse á edificación ou parcelas colindantes (segundo as condicións que establece cada ordenanza) o aproveitamento poderá axustarse ou materializarse libremente, sempre que non se supere o aproveitamento máximo establecido.

Nas ordenanzas en que se condiciona a posición da edificación a construír na parcela por continuidade das edificacións arrimadas ou ocultación de medianeiras deberase materializar a edificación que poida garantir a ocultación desas medianeiras, agas que a ordenanza limite as alturas. Poderase permitir un aproveitamento inferior ao establecido sempre que se cumpran as condicións seguintes:

No contorno da parcela onde xa existan edificacións axustadas ás condición de posición establecidas, as novas edificacións deberán construírse de xeito que oculten as medianeiras existentes dentro dos límites e cos parámetros que establecen os planos e a ordenanza correspondente. No resto da parcela poderán reducirse as alturas e os fondos sempre que se solucione harmonicamente a edificación no seu conxunto, con tratamento de fachada en todos os seus paramentos.

Excepcionalmente, no caso de existir xa algunha edificación medianeira colindante, poderanse edificar menos plantas das previstas na ordenanza, sempre que a altura de medianeira que quede á vista da edificación colindante (ata a altura máxima permitida) sexa inferior a unha planta (ou 3 m. de altura), coa condición de que o promotor da nova edificación deberá dar un tratamento a toda esa medianeira cun material de calidade similar ás fachadas desa edificación colindante. Poderase aplicar tamén esta excepcionalidade aos fondos edificatorios, sempre que a parte que vaia a quedar á vista da medianeira colindante estea situada no fondo interior da parcela, e non da fachada, e que esa zona que quede á vista (co tratamento de fachada xa citado) non acade máis dun 20 % do fondo total permitido (ou 3 metros).

Art. 105 Condicións estéticas

Fachadas

Aconséllase o uso da pedra da zona en cantaría ou cachotaría ou as fábricas recibadas e pintadas especialmente en solo de núcleo rural e rústico. Prohíbese o emprego de alicatados, e o emprego de fábricas de materiais cerámicos sen revestir. Prohíbense totalmente as fábricas de bloques de formigón visto, excepto para os usos industriais e agropecuarios, nos que se permitirá se ten a calidade suficiente (tipo split ou semellantes) como para garantir as esixencias establecidas nas condicións deste uso, ou senón, terán que revestirse obrigadamente.

Nas carpinterías de ocos prohíbese o aluminio na súa cor natural en calquera elemento de fachada. Nos núcleos rurais e no solo rústico aceptarase unicamente o emprego de madeira ou aluminio lacado en cores acordes co medio e coas edificacións tradicionais da zona na que se insiren.

Recoméndase que a carpintería exterior sexa de madeira pintada nas obras de restauración das vivendas cunha antigüidade superior aos 50 anos nos que os paramentos exteriores en todo ou en parte, sexan de pedra.

Os paramentos de materiais que sexa preciso pintar poden facerse con calquera das cores tradicionalmente usadas polos habitantes de Guitiriz; outro tanto cabe afirmar da carpintería exterior.

Recoméndase que o dimensionado dos ocios exteriores estea presidido por criterios de racionalidade e normalización, para que o seu tratamento e disposición nas fachadas axude a unha equilibrada composición das mesmas.

As edificacións, deseñárase de modo integral e harmónico en toda o seu envolvente, dando unha imaxe arquitectónica á edificación no seu conxunto. Su configuración, no caso dos edificios destinados ao uso residencial perseguirá preservar o soleamento, a iluminación natural e a relación cun espazo exterior das pezas vivideras das vivendas lindantes.

Paredes medianeiras

As paredes medianeiras que queden ou vaian a quedar ao descuberto (no momento de se realizar a construción ou unha vez rematada esta), deberán tratarse con materiais de cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada. Cando menos irán recibadas e pintadas.

Salientes

Para o entramado resistente de galerías, miradoiros, etc. recoméndase a madeira, mais en calquera caso, teñen que ser pintados, lacados ou coloreados, prohibíndose a madeira vernizada e o aluminio na súa cor natural.

Os materiais dos antepeitos para os balcóns, solainas ou corredores poderán ser de pedra, ladrillo revestido e pintado e materiais semellantes. As varandas poderán ser de madeira, ferro ou ferro fundido. No caso de que se empreguen outros materiais terán que ser pintados tal e como se dixo no parágrafo anterior para as galerías.

Cubertas da edificación

Recoméndase o emprego de calquera tipo de lousa de pizarra como material de cubrición.

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 recibalos exteriormente, agás que se trata de bloques de acabado de calidade, construídos para estes fins.

No caso de que estes edificios se vaian a situar nos núcleos rurais ou no solo rústico deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de materiais, tipoloxías, fachadas e cubertas especificadas para os núcleos rurais, tendo en conta que si se precisa superar o volume máximo das edificacións tradicionais existentes no contorno deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexionados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio no que se sitúan.

Art. 106 Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interese, xa existentes

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, ou ben no catálogo correspondente de bens de interese cultural ou calquera outro nivel protector, os proxectos que as amparen terán que axustarse, ademais de cumprir co resto da normativa edificatoria, aos seguintes criterios:

Conservación

Demostrar, previo estudo detallado no que figuren Memoria, Planos e Fotografías que os materiais, cores e técnicas constructivas serán análogas aos existentes.

Reforma

Demostrar previo estudo detallado, no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a reforma non afecta a aspectos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais, cores e técnicas constructivas serán semellantes aos das edificacións existentes e/ou compatibles, dende o punto de vista funcional e formal, con eles e co entorno no que a devandita reforma se pretende.

Ampliación

Demostrar, previo estudo detallado no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu entorno e que é compatible con aqueles dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico.

Así mesmo as devanditas obras de ampliación e reforma cumprirán o establecido na normativa de habitabilidade vixente, resolvendo as condicións de seguridade e habitabilidade de xeito integral e non diminuindo as condicións de habitabilidade das vivendas existentes.

Preexistencias

Preexistencias constructivas de interese na parcela

De existir na parcela construcións denominadas preexistencias, que sexan de interese, procurarase ser respectuoso con elas, tanto no que fai a súa conservación, utilización ou reutilización como no que atinxe á harmonización do novo e do vello a través do deseño axeitado e a correcta utilización de materiais e técnicas constructivas.

Isto será de aplicación para todas as clases de edificacións complementarias, ou para construcións de distinto uso, sexa cal sexa o estado e funcionalidade presente.

En consecuencia, prohíbese todo tipo de derrubado sen o correspondente proxecto que xustifique os motivos e deixe suficientemente garantido que o derrubado non atenta contra o necesario mantemento ou transformación positiva das preexistencias do medio rural.

Preexistencias doutro tipo

Na medida en que sexa posible, as novas construcións deben ser respectuosas coa morfoloxía do terreo, procurando polo mesmo o seu mantemento, así como das árbores, dentro do que permitan as posibilidades constructivas e o programa de necesidades.

A simple título de exemplo, teríamos toda a clase de arborado autóctono de porte ou cómaros, noiros, muros, valados e toda clase de vedacións, minas, regatos, canles, fontes, emparrados, etc., etc. que deben ser conservados xa que a meirande parte das veces resulta non só compatible senón tamén enriquecedor para as novas vivendas ou a reforma das existentes.

Art. 107 Condicións e parámetros do entorno inmediato

Condicións específicas para os movementos de terras

Exceptúanse da aplicación das condicións que aquí se establecen a aquelas obras que se poidan realizar nalgunha das seguintes situacións:

- Canteiras ou explotacións mineiras que realicen as súas actividades nas condicións de legalidade esixibles.
- As obras que se realicen para a construción de infraestruturas viarias pertencentes ou englobables no sistema xeral de comunicacións do territorio municipal ou obras necesarias para garantir a seguridade no viario xa existente de sistemas xerais.
- As obras hidráulicas que se realicen para garantir a seguridade dos álveos e cursos de auga, encoros e outras semellantes.
- No solo urbanizable e nas áreas de reparto en solo urbano poderanse realizar sen limitación as obras necesarias para adaptar os terreos e o viario segundo os proxectos de urbanización correspondentes para enlazar co viario e coa ordenación exterior ao ámbito.

Condicións xerais

As edificacións perseguirán na súa implantación a maior adaptación posible ao perfil natural do terreo.

- Nunha franxa de 2 m. de ancho en todo o contorno exterior da mesma (a non ser para a construción de edificacións que se poidan arrimar ás propiedades colindantes segundo a ordenanza correspondente de aplicación ou as obras necesarias para adaptarse á rasante da aliñamento do vial de acceso ou as rasantes de parcelas contiguas que teñan variado o nivel do terreo con anterioridade á aprobación do presente PXOM), non deberán realizarse movementos de terra con carácter xeral, pero en casos debidamente xustificados poderanse realizar cun límite de altura de 1,5 m. respecto da rasante orixinal do terreo.
- No resto da parcela non se poderán realizar movementos de terras que supoñan variación superior a 3 m. respecto da rasante orixinal do terreo, e non se poderán construír muros de contención de altura superior a 2 m.
- O volume total dos movementos de terra deberá ser inferior ao que corresponde a unha altura equivalente de 0,80m. sobre a superficie total da parcela. Non se contabilizarán a estes efectos os movementos de terra necesarios para a execución da cimentación ou os sotos/semisotos das edificacións permitidas na parcela.

Condicionantes paisaxísticas e urbanas

As novas construcións deben harmonizar coa paisaxe da zona. Para iso, as formas e a cor, así como a propia ubicación deben procurar esa harmonía. Como regra xeral, a edificación deberá dispoñer das cores apuntadas de tons claros, pardos e grises nos paramentos verticais e cores grises (lousa) nas cubertas. A parcela debe amosar as cores da vexetación propia de cada estación do ano.

Ademais diso, a propia ordenación xa procura que as novas edificacións se localicen nos primitivos lugares, aldeas, rúas, e casais.

As novas construcións deben harmonizar co contorno urbano. Para iso, respectarán as características volumétricas, tipolóxicas e de implantación existentes. Ademais, deben integrarse na trama urbana respectando as características volumétricas, tipolóxicas e de implantación existentes

Espazo exterior de calidade

Os espazos exteriores, tanto públicos como privados, estarán deseñados seguindo criterios de calidade ambiental e sustentabilidade e dotado con aqueles servizos e equipamentos acordes co uso que se desenvolva nas eificacións ás cales sirva.

Art. 108 Condicións para os edificios fóra de ordenación

Por regra xeral, nestes edificios non se poderán realizar obras que supoñan consolidación ou aumento de volume. Si se poderán, non obstante, 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 Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, especialmente o disposto na Lai2/2010 tanto no artigo 103 coma no 210 e Disposición Transitoria Terceira). véxanse os artigos específicos desta ordenanza relativos a este réxime.

Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento, só se poderán autorizar obras de simple conservación ou mellora das súas condicións estéticas e hixiénicas e as necesarias para o mantemento do uso preexistente

4.3 CONDICIÓNS xerais DE USO

Art. 109 Disposicións xerais

Definición

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

Disposicións de aplicación xeral

Cando nun terreo ou edificación veñan coincidir varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre eles, cada un dos mesmos deberá cumprir as condicións que lle correspondan pola aplicación destas Normas.

As Normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación tanto para as obras de nova planta como para as de ampliación, reforma e rehabilitación.

A obrigatoriedade de cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración que sexan competentes e lles fosen de aplicación.

Os usos divídense en permitidos e prohibidos en relación con cada tipo de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos propios usos entre eles.

Consideraranse prohibidos todos os usos non comprendidos na cualificación de permitidos.

Clasificación de usos do solo e da edificación.

En razón da súa función distínguense os seguintes usos:

- Residencial ou de vivenda
- Industrial
- Comercial
- Administrativo e de Oficinas
- Hoteleiro e afíns
- Salas de reunión e usos hostaleiros.
- Garaxe-aparcamento e servizos do automóbil.
- Agropecuario.

Outros usos de carácter dotacional:

- Sanitario
- Asistencial
- Educativo e docente
- Socio-cultural
- Deportivo

- Relixioso
- Residencial móbil (cámping, etc.)
- Espectáculos
- Servizos públicos

Esta clasificación realizouse en función das seguintes definicións:

Uso residencial ou de vivenda: É o referente ao aloxamento residencial; facéndose o distingo entre uso unifamiliar e plurifamiliar ou colectivo.

Uso de industria: Comprende as actividades industriais de transformación de primeiras materias ou sucesivas transformacións de calquera tipo, así como os almacéns anexos e as instalacións complementarias.

Uso comercial: É o correspondente á compravenda por xunto e aqueles destinados a ofrecer servizos ao público en xeral.

Uso administrativo e de oficina: Comprende as actividades administrativas ou burocráticas, de xestión pública ou privada, prestación de servizos persoais, banca e servizos profesionais.

Uso hoteleiro: Corresponde ao servizo ao público de aloxamento temporal das persoas. Consideraranse incluídas as residencias xeriátricas así como outras sen fins asistenciais e actividades complementarias. Tamén inclúense hoteis de apartamentos, ou calquera outra tipoloxía das definidas na normativa sectorial

Uso de salas de reunión e usos hostaleiros: Comprende aquelas actividades de vida social ou de relación entre os individuos. Inclúense aquelas actividades de hostalería que non impliquen aloxamentos (bares, restaurantes, cafés, cafeterías, tabernas, salóns tradicionais de baile, discotecas, pubs, salóns de xogos e semellantes).-

Uso sanitario: Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e, en xeral, as relacionadas con sanidade e a hixiene.

Uso asistencial: corresponde a aquelas actividades de tipo social, destinadas a cubrir as necesidades dos colectivos sociais que pola súa situación na sociedade sexan merecedores de especial protección, tales como garderías, centros de maiores e centros de educación especial. Inclúese neste parágrafo o uso termal, tanto con fins terapéuticos como lúdicos

Uso educativo ou docente: Comprende as actividades formativas e de ensino.

Uso sociocultural: Comprende aquelas actividades culturais con carácter de relación social (casa de cultura, museos, bibliotecas, etc).

Uso deportivo: Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

Uso relixioso: Comprende as actividades relacionadas co culto relixioso.

Uso residencial-móbil: Comprende as actividades de acomodo de residencias transportables e temporais directamente relacionadas co uso recreativo e turístico (cámping, caravanas-roulottes...).

Uso de espectáculos: Comprende aquelas actividades, tradicionais ou novas, relacionadas co teatro, a música, a danza o cine, etc., que necesitan de espazos específicos para se desenrolar, e que non están comprendidas no resto dos usos aquí considerados.

Uso de servizo público e administrativo: Comprende aquelas actividades que teñen en común o carácter específico de estar realizadas polos organismos públicos (municipais ou de calquera outra escala administrativo) ou por entidades privadas con carácter subsidiario, (instalacións de comunicacións, de enerxía, etc.), e que non teñen cabida nos usos definidos con anterioridade.

Uso de garaxe-aparcamento e servizo: é o correspondente á garda e estacionamento habitual dos vehículos, así como o seu mantemento.

Uso agropecuario: Comprende as actividades agrarias, gandeiras, forestais e extractivas de todo tipo, desenvolvido en espazos ou locais propios destas actividades.

Art. 110 Uso residencial ou de vivenda

Definición

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

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 dende a vía pública.

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

Condições

Todo edificio dedicado a vivenda terá que reunir, como mínimo, as condicións fixadas na normativa vixente que regule as condicións de habitabilidade e todas aquelas que en cada momento fixen as disposicións de carácter sectorial que se aproben.

Terase como obxectivo no deseño das vivendas o asollamento e a calidade ambiental destas así como a relación co espazo exterior de calidade.

Aparcamentos

Construiranse, polo menos, 1,5 prazas de aparcamentos por vivenda (ou por cada 100 m² de edificación naquelas partes do edificio non destinadas a uso residencial). No caso xustificado de que sexa imposible acadar semellante ratio de aparcamentos poderanse acadar ratios inferiores, chegando mesmo a non construír ningunha praza de aparcamento se as condicións xeométricas da parcela imposibilitan o seu uso en condicións normais. Estas circunstancias excepcionais deberán xustificarse detalladamente nos proxectos da edificación de que se trate, e serán comprobados especificamente polos servizos técnicos municipais.

Cumprirán o disposto na lexislación de habitabilidade vixente no relativo as súas dimensións tanto para o dimensionamento da área de acceso, das vías de circulación e distribución así como para o área de aparcamento e a reserva de prazas para o uso de discapacitados.

Art. 111 Uso industrial

Definición.

1. Para os efectos destas ordenanzas, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo o envasado, transporte e distribución.

2. Inclúense tamén neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados, con exclusivo subministro a maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servizo de venda directa ao público.

3. Tamén se inclúen os obradoiros de reparación e chapistería do automóbil (non así os de mantemento, entretemento e limpeza).

Clasificación

Para os 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 entorno no que estean situadas.

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

Categorías

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

2ª Categoría: Actividade compatible coa vivenda no interior de zonas de uso residencial.

3ª Categoría: Actividade admitida en zonas mixtas con alta porcentaxe de industria.

4ª Categoría: Actividade non admitida á beira da vivenda, pero si lindante con outros usos industriais.

Estas categorías establecéronse conforme aos seguintes criterios:

A primeira categoría constitúena aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por constituír obradoiros ou laboratorios de carácter individual ou familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos á man ou por motores da 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 75 m².

Non se admite a súa instalación en situación A, sempre que se trate de edificios de vivenda colectiva.

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 o vecindario (comprende tamén os almacéns ata 200 m²).

As actividades correspondentes á terceira categoría comprenden aquelas que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas con alta porcentaxe de uso industrial e/ou exentas con suficiente nivel de apartamento, verbo doutras edificacións. Estarán comprendidas as pequenas industrias que produzan

algunhas molestias tolerables en menor grado pero permisibles 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 que as fixadas para a industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapistería e pintura de automóviles e tamén de reparación de vehículos de máis de 75 m².

As actividades de cuarta categoría son as potencialmente incómodas, non admitidas á beira mesma dos edificios da vivenda pero si á beira doutros usos e industrias. Comprende a industria lixeira, e a mediana industria, que normalmente requiren instalación en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie e potencia, etc. poden admitirse próximas a zonas residenciais.

Para a cualificación das actividades estarase ao disposto no Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade. Estaráse asimismo ao que se sinala na Lei 34/2007 de 15 de novembro, de "Calidade do aire e protección da atmósfera" e ao Real Decreto 100/2011 de 28 de xaneiro e do Real Decreto 102/2011 do 28 de xaneiro relativo á mellora da calidade do aire; así como todas aquelas que incidan sobre as actividades en cuestión dictadas polos organismos competentes.

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

Situación

Situación A

En planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente dende a vía pública.

Situación B

Anexo á vivenda unifamiliar.

Situación C

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

Situación D

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

Situación E

Lindante a edificios residenciais pero emprazada en edificios totalmente independentes sen contacto coas edificacións residenciais.

Situación F

En edificios industriais e en parcelas situadas en áreas e/ou polígonos industriais ou en áreas situadas fóra dos núcleos residenciais de calquera tipo.

| CADRO DE COMPATIBILIDADES | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------|------|-----|---|---|---|---|
| Categorías | Situacións relativas | | | | | | Parámetros |
| | A | B | C | D | E | F | |
| 1 ^a | 75 | 100 | | | | | Sup. Máx. (m ²) |
| | 5 | 10 | | | | | Pot. Máx (Kw) |
| | 0,067 | 0,10 | | | | | Densidade potencia (Kw/m ²) |
| | 30 | 30 | | | | | Ruído (decibelios) |
| 2 ^a | | 100 | 200 | | | | Sup. Máx. (m ²) |
| | | 25 | 60 | | | | Pot. Máx (Kw) |
| | | 0,25 | 0,3 | | | | Densidade potencia (Kw/m ²) |
| | | 125 | 40 | | | | Ruído (decibelios) |

| | | | | | | |
|----|------|------|------|-------|---------|----------------------------|
| 3ª | 120 | 200 | 500 | | | Sup. Máx. (m2) |
| | 30 | 60 | 120 | | | Pot. Máx (Kw) |
| | 0,25 | 0,30 | 0,24 | | | Densidade potencia (Kw/m2) |
| | 30 | 40 | 50 | | | Ruído (decibelios) |
| 4ª | | | | 1.200 | S/F (*) | Sup. Máx. (m2) |
| | | | | 900 | S/F | Pot. Máx (Kw) |
| | | | | 0,75 | S7F | Densidade potencia (Kw/m2) |
| | | | | 60 | 75 | Ruído (decibelios) |

(*)Sen Fixar

Condições

Os usos industriais agás os correspondentes ás situacións 1º A, 1º B e 2º B deberán ter acceso independente de calquera outro residencial excepto 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 dende a vía pública, que permita a entrada e saída dos vehículos sen manobrar.

Aparcamento. Por cada 100 m2 construídos para este uso disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcamento.

Os límites máximos para cada categoría e en cada unha das posibles situacións consígnanse no Cadro de Compatibilidades que se ven de reflectir na forma de límite de potencia, (PM) superficie máxima construíble, (SM) densidade de potencia (DPM) e niveis máximos de ruído (R).

Para a posta en marcha de calquera uso industrial precisarase dunha certificación do técnico responsable da obra e/ou instalación acredevanditativa de que a mesma se realizou completamente axustada ao proxecto autorizado.

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 comenentes precaucións técnicas co gallo de evitar molestias ao vecindario. Entenderanse comprendidas neste grupo, as instalacións de ascensores, montacargas, calefaccións e os seus accesorios de xeradores, instalacións de acondicionamento de aire e outros semellantes.

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

A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural, os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie 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 aprobados 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.

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 fracción.

Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles, e a ESTRUTURA do edificio, resistente ao lume. As características dos devanditos materiais serán todas as que eviten a emisión ao exterior do edificio de ruidos a intensidades superiores ás establecidas nas Ordenanzas.

A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral, terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a tenor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e tecnicamente precisos para evitar molestias.

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

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

Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dos aparatos e instalacións para prevención e extinción de incendios.

Art. 112 Uso comercial

Definición

Enténdese por uso comercial a actividade desenvolvida en calquera local, que supoña a compravenda ao por menor ou permuta de mercadorías e as actividades destinadas a proporcionar servizosao público en xeral.

Clasificación

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª. Edificios con máis do 60 % da súa superficie total destinada a usos comerciais e o resto a outros usos excepto o de vivenda.

- Categoría 2ª. Locais comerciais en semisoto e planta baixa.

- Categoría 3ª. Locais comerciais en corredores ou galerías.

- Categoría 4ª. Locais situados en edificacións existentes.

Grupos en función da superficie construída

En función da superficie construída de uso comercial os establecementos distínguiranse nos seguintes grupos:

- GRUPO A.- Superficie construída total <100 m2.

- GRUPO B.- Superficie construída total \square 100 m2<300 m2.

- GRUPO C.- Superficie construída total \square 300 m2<750 m2.

- GRUPO D.- Superficie construída total \square 750 m2.

Condições dos locais

Os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

1. A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderán servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

2. No caso de que no edificio se dean usos residenciais, deberán dispoñer estes de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

O número de portas do local con saída directa ás vías públicas, así como o seu ancho e o das vías de evacuación regulamentaranse polo disposto na normativa de protección de incendios vixente no momento da concesión da licenza.

Os locais comerciais e os seus almacéns só poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleiras ou portralnas situacións prescritas pola ordenanza específica e, nese caso, verificando as condicións establecidas na normativa de protección contra o lume.

Os comercios que se establezan no nivel inferior á planta baixa non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleira con ancho mínimo de 1 metro.

As alturas mínimas libres interiores entre o solo rematado e o teito, en función dos grupos establecidos segundo o tamaño, serán os mínimos seguintes:

- GRUPO A..... 2,50 m.

- GRUPO B..... 2,65 m.

- GRUPO C..... 2,80 m.

- GRUPO D..... 3,20 m.

No caso de existir elementos escalonados ou decorativos nalgún punto do local, estas alturas poderanse reducir ás seguintes dimensións, sempre que a súa superficie non supere o 30 % da superficie útil do mesmo:

- GRUPOS A e B..... 2,35 m.

- GRUPOS C..... 2,50 m.

- GRUPOS D..... 2,80 m.

4. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m2 de espazo destinado ao público: 1 retrete e un lavabo; por cada 200 m2 máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partires dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

5. Nos locais comerciais que formen un conxunto, como acontece nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación ou Pasaxes Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O

número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre da suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.

6. A luz e ventilación 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 1/8 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

Esixírase a presentación de proxectos detallados das instalacións de iluminación, acondicionamento de aire e saídas de fumes, gases quentes ou vapores, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión con anterioridade á apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionase axeitadamente, en tanto non se tomen as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

Nos locais que poidan emitir fumes ou vapores molestos para os viandantes ou para os habitantes do edificio, tales como tinturerías ou semellantes, estará prohibida a súa evacuación directa a fachadas ou a patios, sendo obrigada a súa condución directa ata a cuberta do edificio.

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

7. Esixíranse as instalacións necesarias para garantir ao vecindario e viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, rúidos, e vibracións, etc.

8. Nas categorías 1ª e 3ª, en todos os casos, e na 2ª, cando a superficie total dos locais incluídas as súas dependencias excedan os 1.000 metros cadrados, disporán no interior da parcela, ademais dos aparcamentos obrigatorios, de espazos expresamente habilitados para as operacións de carga e descarga dos vehículos de subministro e reparto con un número de prazas mínimo □ ao 10 % dos aparcamentos obrigatorios.

9. Dada a súa especial natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica que, en calquera caso, observará como mínimo as prescricións contidas nas presentes Normas.

10. No que atinxe a nivel de rúidos será de aplicación o disposto no Cadro de Compatibilidades de usos industriais para a primeira categoría, se o local forma parte dun edificio onde tamén hai vivendas ou en local situado entre medianeiras con outro(s) onde se da ese uso. Nos edificios exentos será de aplicación o disposto na categoría 2ª do Cadro citado.

11. Se algún dos parámetros anteriores non se pode cumprir en locais da categoría 4ª ou en locais xa existentes (que non procedan da subdivisión de locais máis grandes) en edificios de antigüidade superior a 40 anos en calquera outra categoría por imposibilidade física do local ou por razón da protección a que este sometido o edificio e sempre que se cumpran as condicións mínimas de seguridade da normativa de protección de incendios vixente no momento da concesión da licenza ou da Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade, no seu caso, poderase eximir do seu cumprimento, sempre que se xustifique convenientemente e os servizos técnicos municipais estimen que se cumpren as condicións mínimas de seguridade e salubridade aplicables.

Aparcamento

Disporase de 1 praza de aparcamento por cada 100 m2 construídos ou fracción dedicados ao uso comercial, a partires:

Dos 150 m2 en categoría 1ª.

Dos 200 m2 en categoría 2ª e 4ª (neste último caso se o edificio non dispón -ou non pode dispor pola normativa que lle sexa de aplicación- de garaxes non será obrigada a súa aplicación).

Dos 300 m2e/ou de oito ou máis establecementos, en categoría 3ª.

Superficies máximas construíbles

No seguinte cadro establécense as superficies máximas construíbles segundo as categorías e as zonas de ordenanza previstas.

Para alterar calquera dos límites establecidos no Cadro devandito será precisa a modificación puntual do Plan Xeral.

| | EP EA | EI | EM | CC EI (illada) EA (arrimada) | NRT | NRE | SUR industrial | SUR residencial |
|--------------|----------|--------|-----|------------------------------------|-----|-----|-------------------|--------------------|
| Categoría 1ª | 1.000 | S/P.N. | 600 | 300 | 300 | 150 | S.L. | 5.000 |

| | | A,B,C,D | | | A,B | A,B | A,B,C,D, | A,B,C |
|--------------------------|--------------|-------------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|
| Categoría 2 ^a | 700 A,B,C | S/P.N. A, B, C | 400 A,B | 300 A,B | 100 A | 100 A | - . | 100 A |
| Categoría 3 ^a | 100 A,B | 300 A, B | - | - | - | - | - | - |

S/P.N. Segundo a súa propia Normativa.

S.L Sen limitación.

Art. 113 Uso de oficinas e administrativo

Definición

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado: os de Banca, os que con carácter análogo, pertencen a empresas privadas, os que se destinan a acubillar despachos profesionais ou servizos persoais de calquera clase, independentes da vivenda.

Condições xerais

Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

1. Hasta 100 m², un retrete e un lavabo. Por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo.
2. A partires dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para mulleres e homes.
3. Estes servizos non se poderán comunicar directamente co resto dos locais, sendo necesaria a construción dun vestíbulo de illamento.

As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleiras con un ancho mínimo de 1 metro cando teñan utilización por parte do público. As alturas mínimas destas plantas rexerán polo devandito na norma 5 das condicións de uso comercial.

Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa no PXOM para as plantas de vivenda.

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

Se só dispoñen de 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.

Esixirase a presentación de proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar o local total ou parcialmente.

Esixiranse as instalacións necesarias para garantir ao vecindario e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, ruidos, vibracións, etc.

Aparcamento

Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, habilitarase unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m² construídos.

Art. 114 Uso hoteleiro

Definición

É o uso que corresponde a aqueles edificios ou conxuntos de edificios de servizo ao público que se destinan ao aloxamento temporal. Considéranse incluídos neste uso as residenciais de tipo asistencial -incluídas as xeriátricas- e actividades complementarias delas. Tamén inclúense hoteis de apartamentos, ou calquera outra tipoloxía das definidas na normativa sectorial

Clasificación

Independentemente da categoría funcional que se lle outorgue por parte da regulación sectorial aplicable, no presente PXOM establécense as seguintes categorías:

Categoría 1^a:Establecementos cunha superficie maior de 500 m² ou cunha capacidade maior de 20 prazas.

Categoría 2^a:Establecementos cunha superficie igual ou inferior a 500 m² e □ 20 prazas.

Categoría 3ª: Establecementos dedicados a turismo rural. Para a materialización deste uso será obrigado que, con carácter previo se teña levado a cabo no edificio a rehabilitación ou restauración pertinentes. Non se permitirá este uso nos edificios de nova construción.

Condicións

Ademais das condicións vixentes, os locais cumpriran coas dimensións e condicións que fosen aplicables para o uso de Vivenda.

Aparcamento

Por cada 100 m² construídos para este uso, disporase de 1 praza de aparcamento. Nos establecementos con capacidade superior a 10 prazas, por cada 2 prazas, disporase de 1 de aparcamento. No caso de residencias xeriátricas estes estándares poderanse reducir nun 30 %.

Art. 115 Uso de salas de reunión e usos hostaleiros

Definición

Corresponde aos locais pechados ou abertos, que teñan como finalidade principal a de acubillar actividades de relación ou vida social entre os individuos como cafés, tabernas, restaurantes, salóns de baile, salas de xogos e semellantes.

Categorías

Prevense tres categorías:

1. Locais onde se emita música (como discotecas, pubs e semellantes) tanto en directo como reproducida.
2. Todos os demais usos.
3. Locais situados en edificacións existentes.

Condicións xerais

Estes locais cumpriran as condicións establecidas para o uso de comercio. Se algún dos parámetros anteriores non se pode cumprir en locais da categoría 3ª ou en locais xa existentes (que non procedan da subdivisión de locais máis grandes) en edificios de antigüidade superior a 40 anos en calquera outra categoría por imposibilidade física do local ou por razón da protección a que este sometido o edificio e sempre que se cumpran as condicións mínimas de seguridade da normativa de protección de incendios vixente no momento da concesión da licenza ou na Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade e lexislación sectorial aplicable, poderase eximir do seu cumprimento, sempre que se xustifique convenientemente e os servizos técnicos municipais estimen que se cumpren as condicións mínimas de seguridade e salubridade aplicables.

Ademais cumpriran, en todo caso, o establecido nas disposicións sectoriais vixentes ou en razón da súa especialidade.

Os graos de compatibilidade en relación á vivenda serán os establecidos para o uso industrial no que se refire aos máximos ruídos admisibles.

Terán que se someter ao disposto na Lei 34/2007 de Calidade do Aire e Protección da Atmósfera e modificacións posteriores e no RD 2816/1982 de 27 de outubro de Regulamento de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e modificacións subseguintes.

No que atinxe aos niveis de ruídos rexerá o disposto sobre a tolerancia de decibelios na Ordenanza de uso industrial no nivel de 35 decibelios como máximo. A valoración dos niveis de ruídos e as diferentes medidas que se establecen nestas ordenanzas deberán cumprir a normativa vixente da Comunidade Autónoma de Galicia, Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra a contaminación acústica, e o seu Regulamento, Decreto 106/2015, e modificacións subseguintes.

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

Condicións específicas para actividades dedicadas o uso de espectáculo público ou actividade recreativa.

As licenzas de instalación de locais dedicados a calquera tipo de espectáculo público ou actividade recreativa, con independencia de estar ou non incluídos na normativa aplicable e vixente no momento da solicitude ou no seu caso na Lei 34/2007 de 15 de novembro de calidade do aire e protección da atmósfera e Real Decreto 100/2011 de 28 de xaneiro que actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da Atmósfera e o Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade. En calquera caso, todos estes establecementos terán que poñer o diploma ou extracto da licenza de apertura e posta en funcionamento que expide a Alcaldía na parede posterior á barra ou mostrador de atención ao público do local, para a inmediata identificación polos servizos ou axentes municipais.

Se a actividade é un bar sen música ambiental, ou semellante (Cafetería ou Café-Bar), o nivel de illamento acústico mínimo das particións separadoras con vivendas será de 65 dB (A).

No caso de bares con música, copas, “pubs”, discotecas, salas de baile e salas de festa, “tablaos flamencos”, “music hall” e similares, cafés-concertos, cafés-cantantes, “karaoke”, boleiras ou recintos onde se emita música en directo, o nivel de illamento esixible aos elementos construtivos separadores con vivendas será de 75 dB (A) como mínimo.

Os establecementos citados no apartado c) anteriores deberán dispor, na entrada principal do establecemento, dun vestíbulo de illamento cunha superficie mínima do 3% da superficie construída do local, incluídos servizos, barra, almacén, etc.. Este vestíbulo franquearase por portas con apertura no sentido da evacuación, deixando entre elas unha zona libre de varrido de, cando menos, 1,20 m.

Os usos que impliquen actuacións musicais en directo ou reproducidos por calquera medio (discotecas, pubs e semellantes) terán que se desenvolver en edificio exento cando superen os 250 m². Se superan os 500 m², ademais, terán que se situar a máis de 150 metros de calquera outra edificación de uso residencial, prohibíndose expresamente a súa localización en ningún dos núcleos rurais delimitados no presente PXOM.

Aparcamentos

Os locais onde se desenvolvan estes usos, con superficie superior aos 100 m², deberán ter unha previsión de prazas de aparcamento de polo menos 1 por cada 50 m² construídos na categoría 3^a, de polo menos 1 praza por cada 25 m² construídos na categoría 1^a e de polo menos 1 praza por cada 200m² na categoría 2^a (neste último caso se o edificio non dispón -ou non pode dispor pola normativa que lle sexa de aplicación- de garaxes non será obrigada a súa aplicación).

Art. 116 Usos Sanitario e Asistencial

Definición

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

Clasificación

Establécense dúas categorías:

Categoría 1^a: Ambulatorios, Centros de Saúde, Residencias para poboación desprotexida, Centros de tratamentos específicos, etc. Tamén inclúese neste parágrafo o uso termal.

Categoría 2^a: Dispensarios, garderías, oficinas de asistencia social, centros de día, residencias de maiores, etc.

Condições

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 aparcamento por cada 100 m² de construción.

Art. 117 Uso educativo ou docente

Definición

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

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1^a: Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 250 m².

Categoría 2^a: Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con máis de 250 m² de superficie.

Condições

Ademais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente e coas Ordenanzas de Zona e xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 5 prazas de aparcamento por cada 100 m² construídos.

Art. 118 Uso Sociocultural

Definición

Corresponde aos locais e instalacións destinados ao público con fins de difusión cultural

Clasificación

Establécese unha soa categoría:

Condições

No caso de que os equipamentos comporten a existencia de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlle aplicable á normativa legal vixente serán de aplicación as condicións expostas para

os establecementos comerciais; ademais deberán someterse ao disposto na normativa aplicable e vixente no momento da solicitude ou no seu caso na Lei 34/2007 de 15 de novembro de calidade do aire e protección da atmósfera e Real Decreto 100/2011 de 28 de xaneiro que actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da Atmósfera e Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade. Ademais de cumprir coas Ordenanzas da Zona e Xerais de uso, de volume e tipolóxicas, disporán de 3 prazas de aparcamento por cada 100 m² 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.

Art. 119 Uso Deportivo

Definición

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

Clasificación

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

Condições

Ademais de cumprir coas Ordenanzas de zona e as Xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 4 prazas de aparcamento por cada 100 m² construídos e/ou unha superficie mínima de 1/2 da utilizada para a práctica deportiva de que se trate. Aplicaranse estes ratios segundo sexan superficies cubertas ou descubertas.

Art. 120 Uso relixioso

Definición

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

Clasificación

Establécese unha categoría única que engloba tanto aos Templos e Centros Relixiosos como as capelas e Oratorios.

Condições

Ademais das Ordenanzas da zona, cumpriran coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación. Disporán de 5 prazas de aparcamento por cada 100 m² construídos.

Art. 121 Uso residencial móbil

Definición

Comprende as actividades de acomodo de residenciais transportables e temporais, directamente relacionadas cos usos turísticos con fins de lecer, cultural, etc. (cámping).

Condições

Deberán dispor de 1 praza de aparcamento por cada 10 prazas de cámping.

Art. 122 Espectáculos

Definición

Comprende aquelas actividades, tradicionais ou novas, relacionadas co teatro, a música, a danza, o cine, etc., que necesitan de espazos específicos para se desenrolar e que non estean comprendidas no resto dos usos considerados neste P.X.O.M.

Condições

Ademais 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 aparcamento por cada 100 m² construídos.

Art. 123 Servizo público

Definición

Comprende aquelas actividades que, tendo como condición común o estaren realizadas polos organismos públicos, non teñen cabida nos outros usos definidos (instalación de comunicacións, botadeiros, produción de enerxía, etc. etc.).

Condições

Agás especificamente en contrario terán que se instalar fóra dos solos urbanos, de núcleos rurais e urbanizables de usos residencial.

Art. 124 Condições do garaxe-aparcamento e servizos do automóbil

Definición e clasificación

Chamamos "garaxe-aparcamento" a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase, tanto para a súa custodia, como para o seu mantemento ou reparación.

Para os efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos e sotos.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento en parcela interior, patios de quinteiro e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estación de Servicio.

Categoría 5ª: Locais de mantemento e limpeza de automóviles.

Condições xerais

A instalación e uso de garaxes-aparcamentos e locais para o servizo de automóviles, deberán suxeitarse ás prescricións das presentes normas e das ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.

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 adoiten as medidas correctoras oportunas, mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denegar a instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma axeitadas.

Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos.

Accesos

Agás os situados en plantas baixas e sotos e semisotos de vivendas unifamiliares, os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil disporán dun espazo de acceso de 3 metros de ancho e cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, ou pendente inferior ao 3 % no que queda prohibido actividade algunha..

Os garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª deberán cumprir, ademais, as seguintes condicións:

- Os de menos de 800 m² terán un único acceso de tres metros, de ancho, como mínimo. Nos de máis de 800 m², o ancho, como mínimo do acceso será de 3, 3,5 ou 4 metros, segundo dean a rúas de a) máis de 10 metros, b) entre 8 e 10 e c) entre 6 e 8 m., respectivamente.

- Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 m² poden utilizar, no seu caso, como acceso o portal do inmobile cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes de menos de 800 m² 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 m² sexa superior este acceso a tres metros.

- As ramplas rectas non excederán a pendente do 15 % e as ramplas en curva a do 12 %, medida pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobreancho necesario nas curvas; o seu radio de curvatura, medido tamén no eixo, será superior a 6 metros.

- Os accesos dende a vía pública serán únicos para cada edificio ou parcela, agás en categoría 2ª onde pode haber distinción entre lugar para entrar e lugar para saír.

- 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 comenentemente. O Concello resérvase o dereito da concesión da correspondente licenza de vao se non se cumprieste este requisito.

Praza de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento un espazo mínimo de 2,40 por 4,70 metros, libre de obstáculos. Non obstante, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 25 m² por coche. 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.

Altura mínima

En garaxes-aparcamentos admítese unha altura libre mínima de 2,30 metros en calquera punto.

Ventilación

Co fin de evitar a acumulación de gases todos os garaxes-aparcadoiros privados disporán de ventilación axeitada que poderá ser natural ou forzada.

A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos en proporción non superior ao 0,1 % en volume de óxido de carbono. Farase por patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, as cales excederán como mínimo un metro a altura máxima permitida polas Ordenanzas. Estes patios e chemineas quedarán libres en toda a súa altura sen resaltes nin retallos.

Enténdese por ventilación natural, para os efectos de este artigo, aquela na que existe un (1) metro cadrado de sección nos ocos ou conductos de aireación por cada douscentos (200) metros cadrados de superficie útil do local.

Nos garaxes-aparcadoiro localizados en patios de cuarteirón permitirán ocos de ventilación cando poidan quedar separados, como mínimo 10 metros das aliñacións interiores.

En edificios exclusivos para este uso, de superficie inferior a dous mil (2.000) metros cadrados, permitiranse ocos de ventilación en fachada á rúa, separados como mínimo 3 metros dos predios lindeiros, non autorizándose nas fachadas a patios de cuarteirón.

Nos casos de ventilación forzada cumpriranse as seguintes condicións:

- O sistema garantirá un caudal de extracción de sete (6) renovacións por hora.
- Cada unha das plantas estará servida, polo menos, por dous equipos de ventilación independentes.
- A instalación de ventilación estará directamente conectada cun sistema de detección de monóxido de carbono. Se disporá como mínimo un detector por cada cincocentos (500) metros cadrados, ou fracción, de superficie útil do local.
- A totalidade estará deseñada baixo o criterio de que en ningún punto do local de garaxe se acade unha concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. Para tal efecto ningún punto do local poderá distar máis de doce (12) metros dunha reixa de aspiración.
- A evacuación dos gases realizarase por chemineas independentes coas características recollidas nos punto 2 e 3 anteriores deste artigo.
- Se desemboca en zonas accesibles para persoas deberán ter unha altura mínima de douscentos cincuenta (250) centímetros, ou estar protexidas por elementos de fábrica e xardinería de polo menos un (1) metro de altura que acade un (1) metro de separación como mínimo.

Illamento

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas colindantes 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.

Comunicación

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento con cuartos trasteiros, núcleo de escaleiras e/ou ascensores sempre que o acceso dispoña de porta especial blindada resistente ao lume. Tamén se poderá comunicar con caldeiras, salas de máquinas ou semellantes sempre e cando estes espazos teñan acceso propio independente do garaxe e dispoñan dun vestíbulo de illamento axeitado, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas - espectáculos, os cales estarán illados, prohibíndose calquera comunicación interior co resto do inmovible.

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.

- Disporán de aparcamentos en número suficiente de xeito que non impida a correcta circulación, cun mínimo de 3 prazas por surtidor.
- Os obradoiros do automóbil anexos non poderán ter unha superficie de máis de 100 m² e disporán de 1 praza de aparcamento por cada 25 m² do devandito taller. Se se establecesen servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións sinaladas no parágrafo seguinte.

Condicións particulares dos talleres de automóviles

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

Desenvolverán as súas actividades en todo momento de conformidade co contido na normativa aplicable e vixente no momento da solicitude ou no seu caso na Lei 34/2007 de 15 de novembro de calidade do aire e

protección da atmósfera e Real Decreto 100/2011 de 28 de xaneiro que actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da Atmósfera e a Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade, evitando aos veciños calquera incomodidade o vulneración das condicións normais de salubridade e hixiene.

- Disporán, dentro do local, e/ou da parcela de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² de taller.

- 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 do automóbil non existirá limitación. Disporán de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² de local.

Art. 125 Condicións do uso agropecuario

Definición

É o uso propio da explotación dos recursos naturais da terra, comprendendo as actividades agrícolas, gandeiras, forestais, e tamén o labor extractivo de rochas ou minerais, desenroladas en espazos abertos e/ou en locais propios destas actividades.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Espazos e construcións pequenos, anexos ou incorporados á vivenda unifamiliar campesiña, como hortas, airas, adegas, alpendres, cortes, hórreos, galiñeiros, pombais, palleiras, etc.

Categoría 2ª: O resto dos espazos agrogandeiros, e forestais sen limitación de tamaño e as construcións illadas dedicadas a este fin, como silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, picadeiros, alpendres forestais, etc.

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

Condicións xerais

Agás as actividades da 1ª categoría que se poderán desenrolar tamén en solo de núcleos rurais sen máis limitacións que as derivadas da lexislación vixente e o dictado nas presentes Normas, o resto das actividades terán que se desenrolar forzosamente en solo clasificado como rústico.

As actividades amparadas neste uso que non supoñan actividade construtiva -agás as extractivas en terra- non terán máis limitacións que as impostas polas administracións sectoriais competentes.

As actividades que leven parello o feito construtivo haberán de axeitarse ao disposto na lexislación urbanística, especialmente no concernente ao procedemento de autorización (segundo se determina na Lei 9/2002 e modificacións subsecuentes).

Condicións específicas das actividades da terceira categoría

Prohibición xeral

Prohíbese calquera actividade extractiva nos solos urbanos e urbanizables agás os desmontes necesarios para levar a cabo a urbanización e a construción. No solo rústico especialmente protexido só se poderán levar a cabo extraccións de terras, áridos, rochas ou minerais se expresamente se autoriza na Norma ou Ordenanza específica, logo de obter a preceptiva e previa autorización do órgano urbanístico autonómico e, en todo caso sempre que se demostre de xeito indubidable 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 e nun radio de 1.000 m. do núcleo urbano, sinalados todos eles na presente Normativa e/ou incluídos en Catálogo. Non poderán en ningún caso afectar a unha superficie superior aos 5.000 m².

Requisitos da licenza municipal

As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas á previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de acadar as necesarias autorizacións doutras administracións e organismos.

A obtención de autorización por parte doutras administracións ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal, que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións reguladas neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

Ademais diso, o outorgamento da licenza municipal estará, en todo caso, subordinado ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- Respecto á paisaxe existente

- Conservación do arborado

- Preservación da pureza do medio ambiente; e non desviación, mingúa ou polución de correntes de augas, superficiais ou soterradas;

- Establecemento das garantías precisas para que condicións se cumpran.
- O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

Solicitud de licenza

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

1. 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.
2. Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
3. 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, deberá presentar o correspondente permiso do(s) propietario(s).
4. Descrición das operacións de escavación ou desmonte, con plano topográfico a escala 1: 1.000 cos perfís nidios dos traballos a realizar. Con igual detalle débese expoñer a maneira de como se vai repoñer o estado primixenio do terreo unha vez efectuados os movementos de terras, así como os prazos das reposicións parciais.
5. Indicación do volume de terra e rocha a remover e as de áridos a extraer.
6. 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, imporase 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 desenrolarse normalmente.

4.4 CONDICIÓNS DOS SISTEMAS XERAIS

Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do Municipio ou, no seu caso, de outras Administracións públicas que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do Municipio e, en especial, para implantar as infraestruturas básicas do modelo de cidade ou territorio.

Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do Municipio ou, nalgúns casos, de outras Administracións públicas, ou mesmo de asociacións veciñais ou parroquiais que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo da parroquia, o núcleo, o polígono ou sector, no seu caso.

O Plan Xeral clasifica os solos ocupados por Sistemas Xerais como Solo Urbano, Consolidado e non Consolidado, Solo Urbanizable e Solo Rústico.

Art. 126 Rede de estradas

Clasificación e condicionantes

Para os efectos das presentes Normas, establécese a seguinte clasificación de vías do Municipio, baseada no disposto na "Ley de Carreteras" de 29/07/1988 e tamén na Lei 8/2013, do 28 de xuño de estradas de Galicia.

Vías tipo I:

A autoestrada A-6, a autoestrada A-8 e a estrada N-VI e N-634, de titularidade estatal.

Vías tipo II:

Estrada LU-170 da rede primaria complementaria e as estradas LU-241 e LU-242 da rede secundaria, todas elas de titularidade autonómica.

Vías tipo III:

Vías provinciais: PR-21-01, PR-22-07, PR-23-01, PR-23-02, PR-23-03, PR-23-04, PR-23-05, PR-23-06 e PR-65-13.

Vías tipo IV:

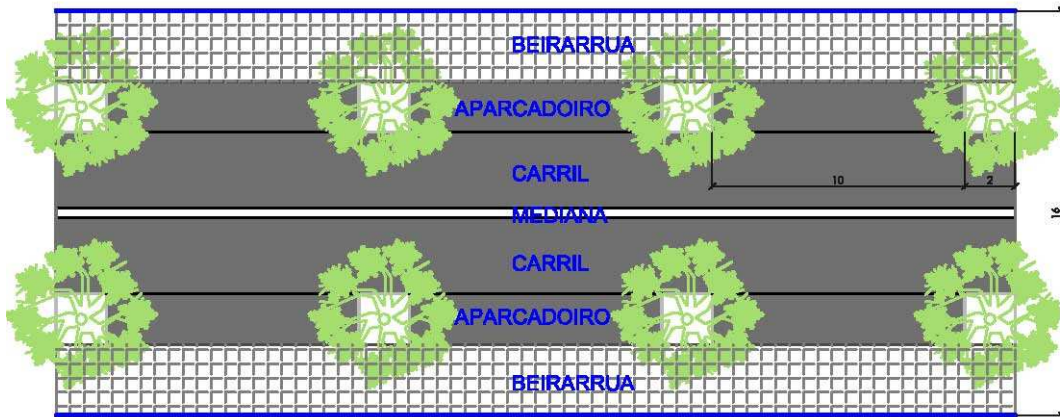
Todas as vías de titularidade municipal, camiños e pistas.

Vías tipo V:

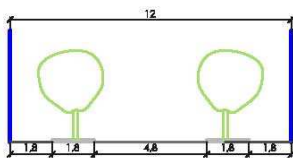
A liña do ferrocarril Madrid-Coruña.

Os peches, liña de edificación e aliñamentos no entorno da rede de estradas do concello han de respectar as normas sectoriais correspondentes.

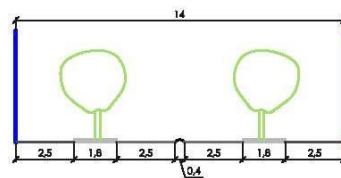
PLANTA-TIPO RÚA 16m, e 1/300



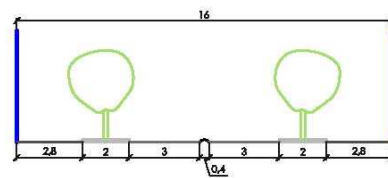
RÚA DE 12 M DE ANCHO



RÚA DE 14 M DE ANCHO



RÚA DE 16 M DE ANCHO



Rasantes

As rasantes fíxanse nos planos de ordenación, ben por medio de perfís lonxitudinais, ben por medio do sinalamento de puntos altimétricos en todas as interseccións de vías.

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

Liña de ferrocarril

A constituída polos ámbitos das estacións de Parga e Guitiriz e o tendido da liña de ferrocarril Palencia-A Coruña.

Art. 127 Redes de enerxía eléctrica

Definición

Constitúen o sistema xeral de subministro de enerxía eléctrica as redes de Alta e Media Tensión.

Servidumes

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

A plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas esta supedevanditada ao establecido no "R.D. 1955/2000 Regulación de líneas de Alta Tensión" de 1 de Decembro de 2000.

Art. 128 Sistema xeral de equipamentos públicos

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 como formando parte do Sistema Xeral correspondente. A pertenza ao Sistema xeral dun equipamento recóllese na Memoria Xustificativa e reflíctese nos planos de ordenación do PXOM.

Clasificación

Comprende os seguintes equipamentos:

- Administrativo.
- Deportivo.
- Educativo.

- Hoteleiro.
- Relixioso.
- Sanitario.
- Socio cultural.
- Servicios funcionais.
- Militar.
- Cámpings

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 reflectan nos parágrafos 4 e 5 seguintes.

Condicións de volume

Serán as mesmas que define a ordenanza da contorna da parcela dedicada a equipamento pero por motivos razoablemente xustificadas, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos, derivados da condición singular que todo sistema xeral posúe e tendo en conta o uso e titularidade pública que o caracteriza.

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 poderase realizar sen facer unha modificación puntual do PXOM, sempre que se xustifique motivadamente que non se altera a xustificación dos artigos 46 e 47 da LORPMRG en canto ás proporcións mínimas de equipamentos de uso público.

Permitirase a instalación dunha vivenda cando sexa necesaria para a garda e conservación do equipamento. Tamén se poderá autorizar a o uso sociocultural e recreativo como compatible cando a xestión e o mantemento do equipamento o aconselle.

Autorizarase, en xeral, a construción dos aparcamentos que fosen necesarios para o correcto funcionamento das instalacións. En calquera caso, cun mínimo de 1 aparcamento por cada 100 m² construídos.

Art. 129 Sistema xeral de espazos libres

Definición

Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes para o lecer da totalidade da poboación de cada un dos núcleos urbanos, considerándose no presente PXOM como formando parte do Sistema Xeral correspondente.

Condicións de volume

A ocupación pola edificación en ningún caso poderá superar o 5 % da superficie de cada unha das zonas.

A altura máxima será de 6,5 m.

Os cerramentos, se os hai, terán unha altura máxima de 0,50 m. podéndose exceder esta altura con sebes e outras proteccións diáfanas esteticamente admisibles.

Condicións de uso

O uso principal será sempre de zona verde.

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 m³.

Non se permitirán outras novas construcións, pero si se autorizará a restauración e/ou a rehabilitación de edificios existentes antes da aprobación do PXOM que se atopan dentro da delimitación do espazo libre (e que se especificarán concretamente nos planos), sempre que acolla usos dotacionais públicos de calquera tipo que sexan compatibles co uso de zona verde.

5. NORMAS PARTICULARES DOS SISTEMAS XERAIS E CALIDADE DA URBANIZACIÓN DO ESPAZO 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, cumpriranse 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:
 - Rede de Saneamento
 - Rede de pluviais
 - Rede eléctrica
 - Rede de iluminación
 - Rede de Telecomunicacións
 - Rede de Abastecemento de Auga, Rega e Incendios
 - Rede de Telefonía
- Plano plantas urbanización
- Planos de detalles construtivos e mobiliario
- Memoria materiais
- Presuposto
- Prego de condicións

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 a circulación de vehículos e peóns.

Art. 130 Pavimentación

A pavimentación de estradas e beirarrúas deberá ter en conta os preceptos da Lei 10/2014 (e regulamentos de desenvolvemento), ademais das características e materiais do terreo de soporte, a soleira e a capa de rodadura, debendo seleccionarse estas últimas en función dos distintos tipos de rúas, o seu uso, intensidade, velocidade e tonelaxe do tránsito previsto, sendo obrigado empregar nas redes primarias e secundarias o aglomerado asfáltico sobre soleira de formigón hidráulico, podendo 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.

Nas rúas con ancho superior a 6 m. deberán quedar definidos os espazos dedicados ao tránsito 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 viais 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 viais de cativa dimensión.

Art. 131 Normas específicas para a supresión de barreiras arquitectónicas

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.

Como precaucións xenéricas neste eido deberán cumprirse en todos os elementos da urbanización as disposicións contidas no Real Decreto 505/2007 de Condicións Básicas de Accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos e edificacións, a Lei 10/2014 de Accesibilidade e, nomeadamente, o prescrito na Orde VIV/561/2010 de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, que se explicitan nos seguintes requisitos:

- Discorrerá sempre de xeito colindante ou adxacente á liña de fachada ou elemento horizontal que materialice físicamente o límite edificado a nivel do chan.
- En todo o seu desenvolvemento posuirá unha anchura libre de paso non inferior a 1,80 m, que garanta o xiro, cruzamento e cambio de dirección das persoas independentemente das súas características ou modo de desprazamento.
- En todo o seu desenvolvemento posuirá unha altura libre de paso non inferior a 2,20 m.

- Non presentará chanzos illados nin resaltes.
- Os desniveles serán salvados de acordo coas características establecidas nos artigos 14, 15, 16 e 17.
- A súa pavimentación reunirá as características definidas no artigo 11 da Orde VIV/561/2010.
- A pendente transversal máxima será do 2%.
- A pendente longitudinal máxima será do 6%.
- En todo o seu desenvolvemento dispoñerá dun nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proxectada de forma homogénea, evitando cegar os usuarios da vía.
- Dispoñerá dunha correcta sinalización e comunicación seguindo as condicións establecidas no capítulo XI da Orde VIV/561/2010.
- Cando o ancho ou a morfología da vía impidan a separación entre os itinerarios vehicular e peonil a distintos niveis adoptarase unha solución de plataforma única de uso mixto.
- Nas plataformas únicas de uso mixto, a beirarrúa e a calzada estarán a un mesmo nivel, tendo prioridade o tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada no pavimento a zona preferente de peatones, pola que discorre o itinerario peatonal accesible, así como a sinalización vertical de aviso aos vehículos.
- Garantirase a continuidade dos itinerarios peonís accesibles nos puntos de cruzamento co itinerario vehicular, pasos subterráneos e elevados.
- Excepcionalmente, nas zonas urbanas consolidadas, e nas condicións previstas pola normativa autonómica, permitiranse estreitamentos puntuais, sempre que a anchura libre de paso resultante non sexa inferior a 1,50 m.

As pasaxes ou vaos peonís deberán cumprir as seguintes condicións, conforme ao art. 20 da citada Orde VIV/561/2010:

- O deseño e situación dos vaos peonís garantirá en todo caso a continuidade e integridade do itinerario peonil accesible na transición entre a beirarrúa e o paso de peóns. En ningún caso invadirán o itinerario peonil accesible que transcorre pola beirarrúa.
- A anchura mínima do plano inclinado do vao a cota de calzada será de 1,80 m.
- encontro entre o plano inclinado do vado e a calzada deberá estar enrasado.
- Garantirase a inexistencia de cantos vivos en calquera dos elementos que conforman o vao peatonal.
- pavimento do plano inclinado proporcionará unha superficie lisa e antideslizante en seco e en mollado, e incorporará a sinalización táctil disposta nos artigos 45 e 46 da Orde VIV/561/2010 a fin de facilitar a seguridade de utilización das persoas con discapacidade visual.
- As pendentes lonxitudinais máximas dos planos inclinados serán do 10% para tramos de ata 2,00 m e do 8% para tramos de ata 2,50 m. A pendente transversal máxima será en todos os casos do 2%.
- Os desniveis formados polo plano inclinado lonxitudinal no sentido da marcha co punto de cruzamento, de altura variable nos seus laterais, deberán estar protexidos mediante a colocación dun elemento puntual en cada lateral do plano inclinado.
- Os planos inclinados que conforman o vao peonil (o principal no sentido da marcha no punto de cruzamento e os dous laterais) terán a mesma pendente.
- Cando non sexa posible salvar o desnivel entre a beirarrúa e a calzada mediante un vao dunha ou tres pendentes, segundo os criterios establecidos no presente artigo, optarase por levar a beirarrúa ao mesmo nivel da calzada vehicular. A materialización desta solución farase mediante dous planos inclinados lonxitudinais no sentido da marcha na beirarrúa, ocupando todo o seu ancho e cunha pendente longitudinal máxima do 8%.
- Nos espazos públicos urbanos consolidados, cando non sexa posible a realización dun vao peonil sen invadir o itinerario peatonal accesible que transcorre pola beirarrúa, poderase ocupar a calzada vehicular sen exceder o límite marcado pola zona de aparcamiento. Esta solución adoptarase sempre que non se condicione a seguridade de circulación.

5.2 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 a 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.

Art. 132 Previsións de consumo

As previsións de cálculo de auga potable realizaranse en función da poboación estimada a razón de 200 litros por habitante en zonas residenciais.

En zonas industriais as previsións serán de 0,13 l/seg. e Ha. de superficie bruta. Ou a que no seu caso estableza a normativa aplicable.

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/m² por día sobre a superficie total a regar.

Art. 133 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 rixida de formigón de 10 cm. de espesor mínimo por riba da tubería que evite roturas por asentos ou sobrepresións derivados do tránsito rodado en función do seu tonelaxe máximo previsto.

A profundidade mínima das conducións será de 0,60 m. dende a parte superior da tubería 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:

| INSTALACIÓNS | 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 no interior de pozos de rexistro \square 80 cm. realizados en formigón H-200, 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 do subministro.

Realizaranse en parques, xardíns e prazas de uso público con canalización de \square 80 mm.

Estarán independizadas das de abastecemento mediante chaves de paso e contador, discorrendo preferentemente polas beirarrúas, evitando os pasos baixo viais rodados ou reforzándose comenentemente en caso contrario.

A separación máxima entre bocas de rega será de 40 m., recomendándose o emprego de aspersores automáticos en zonas axardinadas.

5.3 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 de outras 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 esta 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 integrados na rede xeral de saneamento, de xeito que se poida garantir a idoneidade 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.

Art. 134 Condicións de cálculo

Para o cálculo da rede de saneamento adoptarase 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

Art. 135 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 da tubería que evite roturas por asentos ou sobrepresións derivados do tránsito rodado en función do seu tonelaxe máximo previsto.
- A profundidade mínima das conducións será de 1,20 m. dende a parte superior da tubería 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 da tubería 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 nas tuberías 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 H-200 con tapa e arillo de fundición reforzado KN-250 DN-59.
- As canalizacións de augas pluviais serán de PVC, tipo SN-2 DN-300 (diámetro mínimo 300), admitíndose □ 200 para as acometidas dos sumidoiros.
- Os sumidoiros de augas pluviais serán sifónicos, con enreixado abatible de función de 50 x 25, e situaranse a distancias máximas de 30 m.

- Todas as vías xerais de tránsito rodado contarán xa dende o intre da súa construción no solo rústico cos axeitados sistemas de derivación ou condución de augas pluviais as canles naturais de auga ou as 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.

5.4 REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA

Art. 136 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.

Art. 137 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 dende a aprobación do presente PXOM. En todo caso, estarase ao disposto polo que a lexislación estableza para cada tipo de solo, coas precisións sinaladas nos parágrafos seguintes, no entendemento de que non limiten a capacidade da administración municipal para chegar a acordos e convenios coas compañías subministradoras que melloren o servizo.

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 comece a súa urbanización (e non denantes) debendo discorrer 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 edificatoria (edificación illada, arrimada e mixta) cando as circunstancias técnicas ou económicas así o aconsellen e non existan problemas adxacentes por esta circunstancia derivados das súas condicións de tránsito, 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.

Art. 138 Condicións básicas a cumprir polas liñas eléctricas soterradas

Disporase dos conductos coas características e en número necesario para atender a demanda normal a medio prazo e coas características que determine o proxecto de execución correspondente.

Os conductos e obras anexas deberán manter entre si e respecto das outras instalacións as distancias exixidas pola normativa xeral do ramo e en particular polas condicións establecidas polos proxectos tipo aprobados pola Dirección Xeral de Industria ou administración que a substitúa.

Art. 139 Condicións básicas a cumprir polos sistemas de transformación.

As estacións e subestacións transformadoras situaranse preferentemente fóra do solo urbano ou, en todo caso, no emprazamento axeitado para garantir as mellores condicións de subministración, 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 lindantes cunha separación mínima de 1 m. Deberanse adoptar nestas estacións cantas medidas correctoras sexan precisas contra rúidos, 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 ar 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.

5.5 REDE DE ILUMINACIÓN PÚBLICA

O iluminación público deberá ter unha dobre función de consecución dos niveis 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 iluminación deberán harmonizar coas características da zona, para iso o Concello establecerá un catálogo limitado de modelos estandarizados ou admisibles a empregar, polo menos nas zonas da maior interese ou proxección urbanística.

Art. 140 Condicións de cálculo

A iluminación do espazo público adoptarase en función da súa intensidade de uso e das necesidades do tránsito previsto na zona, establecéndose uns valores ou niveis lumínicos 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

Art. 141 Condicións 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 dende 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 discorrer 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.
- Cando se realicen proxectos parciais ou específicos de iluminación 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 iluminación 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. corrugado, cunha sección mínima \square 63, e no seu percorrido non presentarán arrugamentos 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 devandita cinta en cada extremo das arquetas de rexistro que unan devandita 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 recebar 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 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 autorizado polo cancello 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:

- Instalacións monofásicas: 2 condutores para forza, 1-2 condutores para mando

- Instalacións trifásicas: 4 condutores para forza, condutor para mando:

- O condutor de mando en instalacións soterradas será sempre de 6 mm² de sección como mínimo.
- As seccións dos condutores determinarase en cada caso concreto obedecendo aos datos reais nos que deba basearse devandito cálculo.
- Conectarase cada báculo a terra mediante pica de 1,5 m. de lonxitude de Cu espido de 35 mm² de sección como mínimo aplicando en calquera caso as normativas vixentes a este respecto.
- Os centros de medidas e mando adaptaranse ás normas da empresa subministradora así como a lexislación vixente, atendendo especificamente ás seguintes determinacións:
- Prestarase especial atención á diversificación dos circuitos.
- Os circuitos trifásicos deberán protexer as súas saídas con magnetotérmicos “unipolares”.
- O reloxos para cambio do nivel de iluminación deberá contar con reserva e un sistema de acendido por interruptor crepuscular.
- Os contactores de forza e mando serán como mínimo de 4 x 40 A e de 2 x 20 A.
- O cableado interior dos centros de mando será de fío de 750 V flexible.
- Os armarios disporán de capacidade suficiente para todos os mecanismos da instalación deseñada incrementada en cada caso no 50 % como previsión para posibles ampliacións.

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.

5.6 REDES DE TELEFONÍA E TELECOMUNICACIÓNS

Art. 142 Condicións básicas

Todas as instalacións de telecomunicación cumprirán o establecido nos seus respectivos Regulamentos, adaptándose ás condicións particulares que establecen as Empresas Subministradoras destes servizos en cada zona, e as que establece o presente PXOM

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 dende 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 discorrer 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 edificatoria (edificación extensiva) cando as circunstancias técnicas ou económicas así o aconsellen e non existan problemas adxacentes por esta circunstancia derivados das súas condicións de tránsito, 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.

Art. 143 Condicións básicas a cumprimentar polas liñas soterradas de telecomunicación

Disporase dos conductos coas características e en número necesario para o cableado previsto, dispoñendo de polo menos o dobre dos conductos inicialmente necesarios como reserva para ampliacións posteriores da rede, novos servizos, substitucións, etc. O diámetro mínimo dos conductos para as redes de distribución será de $\square 110$ mm, para as redes de dispersión de $\square 63$ mm. e para as acometidas individuais de $\square 40$ mm.

Os conductos 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 conductos 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 conductos terán un ancho mínimo de 40 cm. e distarán un mínimo de 5 cm. das caras interiores dos foxos.

Art. 144 Condicións 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.

A implantación e instalación de sistema de emisores de telecomunicación deberán verificar as condicións que prescribe a Lei 9/2014 de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións ou normativa que a substitúa.

Prohibirase a 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).

5.7 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 iso, 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 iso 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. Así mesmo o proxecto deberá cumprir cos preceptos da Lei 10/2014 de accesibilidade e regulamentos que a desenvolvan (ou norma vixente correspondente)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 os seus puntos de contacto perimetral con outros espazos xa urbanizados ou pendentes de urbanización segundo a ordenación do PXOM.

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 (buzóns de correo, cabinas de teléfono, bancos, fontes, papeleiras, contedores 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, para os efectos de coordinar os procesos de conservación de todo o espazo público municipal e os seus elementos integrantes.

5.8 INSPECCIÓN E RECEPCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

A inspección das obras de urbanización as levarán a cabo os Servicios 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.

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 realizalas 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 Servicios Técnicos Municipais redactarán o informe pertinente logo da inspección das obras 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 Servicios Técnicos Municipais para que o Concello poida proceder, no caso de que esta sexa satisfactoria, á recepción definitiva das obras.

En todo momento do proceso os servicios técnicos verificarán o cumprimento dos preceptos da Lei 10/2014 de accesibilidade e regulamentos que a desenvolvan (ou norma vixente correspondente).

6. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANO

6.1 DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO

Neste capítulo achéganse as ordenanzas de zonas nas que se divide o solo urbano, en formato de fichas que, nalgún caso, teñen notas que matizan determinacións contidas no corpo xeral da propia ficha..

Art. 145 Solo urbano consolidado

Nos terreos clasificados como solo urbano consolidado son de aplicación directa as ordenanzas particulares establecidas neste apartado, sen necesidade de planeamento ou instrumentos de xestión adicionais.

De igual maneira, naqueles solos que presenten afeccións a leitos e canles regulados polo Dominio Público Hidráulico (DPH) ou polas súas zonas de servidume ou policía, prohibiranse as actividades e usos constructivos que non permitan garantir o cumprimento do desposto no artigo 9 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, a respecto a zona de fluxo preferente (RD 846/1986, de 11 de Abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de Xaneiro); e a obriga de dar cumprimento a Norma 2.1.5.1.11 do Plan Hidrolóxico Norte I no que se establece a prohibición de edificar en zonas de policía inundables, en tanto non exista un Plan de Canalización do río aprobado polo Concello e o Organismo de Conca. Nos ámbitos lindeiros ao sistema xeral ferroviario respectarase o réxime de distancias da normativa sectorial ferroviaria, sometendo ao informe de ADIF a execución material das actuacións urbanísticas que se vexan afectadas por elas.

Os proxectos construtivos das edificacións na zona de influencia do ferrocarril, estudarán o impacto por ruído e vibracións e as medidas adoptadas ao respecto.

Art. 146 Solo urbano non consolidado

Os terreos clasificados como solo urbano non consolidado para os efectos de establecer as condicións do seu desenvolvemento futuro están incluídos na clase de Solo urbano non consolidado remitido a planeamento de desenvolvemento: ámbitos nos que o PXOM non establece unha ordenación totalmente pormenorizada e nos que será precisa a formulación do correspondente instrumento de planeamento.

Para estes efectos indícase que, independentemente da clasificación do solo, a competencia para a autorizar a construción e/ou modificación das conexións coas estradas do Estado corresponde ao Ministerio de Fomento. Nestes casos debe cumprirse o establecido na Orde Ministerial de 16 de decembro de 1977, pola que se regulan os accesos ás estradas do Estado, as vías de servizo e a construción de instalacións de servizos e a Orde de 27 de decembro de 1999 pola que se aprobou a norma 3.1-IC Trazado, da Instrución de Estradas. Antes do inicio das obras, o solicitante redactará o correspondente proxecto de construción e remitirao á Demarcación de Estradas do Estado en Galicia para a súa tramitación e autorización se procede.

Para o mesmo efecto tamén se indica que, independentemente da clasificación do solo, para poder urbanizar ou edificar na zona de protección do ferrocarril deberá solicitarse a preceptiva autorización perante o Xerente de Mantemento da Infraestrutura achegando a documentación precisa dos proxectos correspondentes.

Para estes efectos, deberá respectarse o réxime de distancias especificado na normativa sectorial ferroviaria. O desenvolvemento destas actuacións lindantes co ferrocarril implicará para o seu promotor a obriga de construír á súa costa un cerramento que garanta a seguridade do tránsito ferroviario, cos condicionantes técnicos que determine ADIF, segundo a lexislación sectorial en vigor. Así mesmo, en todos os proxectos construtivos na zona de influencia do ferrocarril deberá incorporarse unha separata que estude o impacto por ruído e vibracións inducidos polo ferrocarril e as medidas adoptadas no seu caso, para que os niveis de ruído e vibracións estean dentro dos niveis admisibles pola normativa sectorial vixente.

Todos os novos desenvolvementos inmobiliarios que non teñan unha conexión existente ás redes de abastecemento, deberán obter a correspondente autorización de aproveitamento de augas para a obtención de Licenza de obra, con carácter obrigado e vinculante para o obxecto de verificar o artigo 25.4 da lei de Augas.

De igual xeito será de carácter obrigado e vinculante, que todosos novos desenvolvementos inmobiliarios antes aludidos, dispoñan dun sistema de depuración para os novos caudais de augas residuais xerados, asimismo estes sistemas de depuración deberán obter a autorización de vertido correspondente ante o Organismo de conca competente para a obtención de Licenza de obra, a fin e dar cumprimento ao artigo 25.4 da Lei de Augas e ás condicións impostas polos artigos 245 e seguintes do Regulamento de Dominio Público Hidráulico.

Así mesmo os novos desenvolvementos inmobiliarios deben cumprir o establecido na Lei 10/2014 de accesibilidade e regulamentos que a desenvolvan (ou norma vixente correspondente).

De igual maneira, naqueles solos que presenten afeccións a leitos e canles regulados polo Dominio Público Hidráulico (DPH) ou polas súas zonas de servidume ou policía, prohibíranse as actividades e usos constructivos que non permitan garantir o cumprimento do desposto no artigo 9 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, a respecto a zona de fluxo preferente (RD 846/1986, de 11 de Abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de Xaneiro); e a obriga de dar cumprimento a Norma 2.1.5.1.11 do Plan Hidrolóxico Norte I no que se establece a prohibición de edificar en zonas de policía inundables, en tanto non exista un Plan de Canalización do río aprobado polo Concello e o Organismo de Conca.

Nos ámbitos lindeiros ao sistema xeral ferroviario respectarase o réxime de distancias da normativa sectorial ferroviaria, sometendo ao informe de ADIF a execución material das actuacións urbanísticas que se vexan afectadas por elas.

Os proxectos construtivos das edificacións na zona de influencia do ferrocarril, estudarán o impacto por ruído e vibracións e as medidas adoptadas ao respecto.

6.2 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PECHADA

DEFINICIÓN E ÁMBITO

Comprende aquelas zonas densas que se estruturan seguindo o trazado viario, preexistente ou proposto no PXOU, que definen quinteiros pechados ou abertos. Sobre estes foise consolidando unha edificación perimetral entre medianeiras na que se se da e se quere seguir dando, a existencia de vivenda colectiva.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda colectiva e edificación pechada entre medianeiras, con aliñamento a rúa, en quinteiro pechado ou aberto.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|------------------------------|---|
| Aliñamentos e rasantes | Definidos nos planos de ordenación ¹ |
| Liña de edificación exterior | Coincide co aliñamento |
| Fondo máximo edificable | En ausencia de indicación en planos, 14 m |
| Parcela mínima | 160 m ² |
| Fronte mínimo | 8 m |
| Recuamentos | Prohibidos |
| Chafrán mínimo | Segundo normas xerais |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|-------------------|---|
| Altura máxima AMR | 3 plantas (baixa + 2) salvo que veña definido nos planos de |
|-------------------|---|

| | |
|-------------------|---|
| | ordenación. A altura en metros defínese nas ordenanzas xerais en función das plantas. |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 2 |
| Compatibles | |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e C |
| Comercial | Todas as categorías |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 e 2 |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1, 2 e 3 |

¹Nos quinteiros con patio permitirase, cando así se indique nos planos de ordenación, a prolongación da planta baixa cara ao interior da parcela, ata o fondo da parcela.

6.3 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABERTA

DEFINICIÓN E ÁMBITO

Comprende un zonas moi localizadas de solo urbano non consolidado onde se considera axeitado un modelo de edificación en vivenda plurifamiliar que deixe unha alta porción de espazo libre. Tamén inclúe unha zona de edificación existente onde non se pode dar cunha solución de quinteiro pechado.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda colectiva en edificación aberta.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-----------------------|--|
| Aliñacións e rasantes | Definidos nos planos de ordenación |
| Liñas da edificación | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima | 600 m ² |
| Fronte mínimo | 20 m |
| Recuamentos mínimos | Mínimo de 5 m a todas as estremas, en defecto de explicación gráfica nos planos de ordenación. |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|------------------------|---|
| Edificabilidade máxima | 1,5 m ² / m ² |
| Ocupación máxima | 40% |
| Longo máximo do bloque | 70 m |
| Largo máximo do bloque | 16 m |
| Altura máxima AMR | 3 plantas (baixa + 2) salvo que veña definido nos planos de ordenación. A altura en metros defínese nas ordenanzas xerais en función das plantas. |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 2 |
| Compatibles | |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situación A |
| Comercial | Todas as categorías |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 e 2 |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1, 2 |

6.4 ORDENANZA MISTA**DEFINICIÓN E ÁMBITO**

Comprende áreas de solo urbano de variada caracterización viaria, que serviron de localización a tipoloxías mesturadas de edificación entre medianeiras, arrimada ou exenta que non acaban de definir un conxunto homoxéneo, polo que se pretende establecer uns parámetros mínimos de coincidencia.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda colectiva ou unifamiliar en edificación illada. arrimada ou entre medianeiras.
Cando a parcela limite con medianeiras de edificacións de mais de unha planta é obrigado edificar arrimándose á medianeira, dispoñendo o resto de liñas de edificación segundo establecan os aliñamentos definidos nos planos de ordenación e cos recuamentos fixados nesta ordenanza.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-------------------------|---|
| Aliñacións e rasantes | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima | 200 m ² |
| Fronte mínimo | 8 m |
| Fondo máximo edificable | En ausencia de indicación en planos, 14 m para vivendas plurifamiliares en edificación arrimada ou entre medianeiras. ¹ |
| Recuamentos mínimos | En edificación illada 3 m a todas as extremas, en defecto de explicación gráfica nos planos de ordenación. En edificación arrimada mínimo de 3 m á estrema lateral libres, en defecto de explicación gráfica nos planos de ordenación. |
| Chafráns mínimo | Segundo normas xerais |
| Medianeiras | Segundo normas xerais |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|-------------------|---|
| Altura máxima AMR | 2 plantas (baixa + 1) salvo que veña definido nos planos de ordenación. |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 1 e 2 |
| Compatibles | |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e B |
| Comercial | Todas as categorías |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 2 e 3 |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1, 2 e 5 |

Notas:

¹.Admitirse a prolongación dos fondos en planta baixa naqueles casos en que a edificación extremeira tamén os teña prolongados. Non resto dos casos non. En todo caso, non se admite a prolongación de plantas baixas cando sexan visibles desde solo rústico. É obrigado acaroarse ás medianeiras existentes a todas as edificacións lindeiras, agás os galpóns.

6.5 ORDENANZA ILLADA**DEFINICIÓN E ÁMBITO**

Comprende as zonas onde se propón o modelo de asentamento de vivendas unifamiliares illadas, onde se trata de integrar as preexistencias e se persigue unha ordenación de baixa densidade e unha alta permeabilidade visual do entorno.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda unifamiliar en edificación illada

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-----------------------|---|
| Aliñacións e rasantes | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima 1 | 500 m ² |
| Fronte mínimo 2 | 12 m |
| Ocupación máxima | Illada 40% 3 |
| Recuamentos mínimos | Mínimo de 3 m a todas as estremas, en defecto doutradeterminación gráfica nos planos de ordenación. |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidade ⁴ | 0,3 m ² / m ² |
| Altura máxima AMR | 2 plantas (baixa + 1) e 7m |
| Altura máxima AMP | 8m |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 1 |
| Compatibles | |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e B |
| Comercial | Todas as categorías |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 1 e 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1, 2, 3 e 5 |

Notas:

¹ Exceptuaranse desta condición:

- Aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación deste documento.
- Aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións e se sitúen en solo urbano consolidado para a construción dunha única vivenda, teñan unha superficie inicial de 500 m² pero que en aplicación das cesións que o PXOM establece nesa parcela resulte unha superficie neta \square 350 m².
- Aquelas que procedan de parcelacións urbanísticas autorizadas polo Concello (segundo as condicións das N.S.M.) con anterioridade á aprobación inicial do P.X.O.M.
- Aquelas que procedan da ordenación detallada de parcelas ou Áreas de Reparto con cesión de solo para uso público superiores ao 40 % da superficie total da área, para esgotar a edificabilidade permitida no solo de propiedade privada restante, establecéndose un mínimo de 320 m².

² Exceptuaranse desta condición:

- Aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación deste documento.
- As parcelas resultantes de parcelacións urbanísticas aprobadas polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do presente P.X.O.M. e as resultantes da ordenación das Áreas de Reparto.

³ Exceptúanse desta condición:

- Aquelas que procedan de parcelacións urbanísticas autorizadas polo Concello (segundo as condicións das N.S.M.) con anterioridade á aprobación inicial do P.X.O.M.
- Aquelas que procedan da ordenación detallada de parcelas ou Áreas de Reparto con cesión de solo para uso público superiores ao 40 % da superficie total da área, para esgotar a edificabilidade permitida no solo de propiedade privada restante, establecéndose un mínimo de 320 m².

⁴ No caso de que se procedese á reestructuración dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar adevandita edificabilidade anque se supere a aquí establecida, sempre e cando non se desvirtúen os valores inherentes á vella edificación.

- Para os efectos da edificabilidade, computarán tanto a edificación principal como as complementarias que superen os 30 m² en planta ou de menor superficie se acadan alturas superiores aos 3 metros. En calquera caso, estas edificacións auxiliares computarán a efectos de ocupación da parcela.
- Ás parcelas resultantes das parcelacións urbanísticas aprobadas polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do PXOM non lles será de aplicación a edificabilidade establecida de modo xeral, sempre que a edificación bruta xeral aplicada ao conxunto da parcela matriz non exceda da aquí fixada de 0,4 m²/m². En calquera caso a edificabilidade aplicada ás unidades reparceladas terá que ser inferior a 1 m²/m².
- Ás parcelas resultantes de ordenación detallada de Áreas de Reparto con cesións de solo para uso público superiores ao 40 % da superficie total da área, tampouco lles será de aplicación o límite de edificabilidade aquí establecido, dada a concentración de edificabilidade necesaria polas cesións de terreo a realizar, debendo axustarse en calquera caso á edificabilidade máxima establecida para cada Área de Reparto.

6.6 ORDENANZA DE VIVENDA ARRIMADA

DEFINICIÓN E ÁMBITO

Comprende as zonas onde se propón o modelo de asentamento de vivendas unifamiliares arrimadas, onde se persegue unha ordenación de baixa densidade, pero destacando a relación entre edificación e viario.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivendas unifamiliar en edificación arrimada.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-----------------------|--|
| Aliñacións e rasantes | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima 1 | 300 m ² de parcela neta. |
| Fronte mínimo 2 | 6 m. |
| Ocupación máxima | 50% 3 |
| Recuamentos mínimos | Mínimo de 3 m a todas as extremas libres, en defecto doutradeterminación gráfica nos planos de ordenación. |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidade ⁴ | 0,5 m ² / m ² |
| Altura máxima AMR | 2 plantas (baixa + 1) e 7m |
| Altura máxima AMP | 8m |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 1 |
| Compatibles | |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e B |
| Comercial | Todas as categorías |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 1 e 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Socio-cultural | Categoría 1 e 2 |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1, 2, 3 e 5 |

Notas:

¹ Exceptuaranse desta condición:

- Aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación deste documento.
- Aquelas que procedan de parcelacións urbanísticas autorizadas polo Concello (segundo as condicións das N.S.M.) con anterioridade á aprobación inicial do P.X.O.M.
- Aquelas que procedan da ordenación detallada de parcelas ou Áreas de Reparto con cesión de solo para uso público superiores ao 40 % da superficie total da área, para esgotar a edificabilidade permitida no solo de propiedade privada restante, establecéndose un mínimo de 250 m².

² Exceptuaranse desta condición:

- Aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación deste documento.
- As parcelas resultantes de parcelacións urbanísticas aprobadas polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do presente P.X.O.M. e as resultantes da ordenación das Áreas de Reparto.

³ Exceptúanse desta condición:

- Aquelas que procedan de parcelacións urbanísticas autorizadas polo Concello (segundo as condicións das N.S.M.) con anterioridade á aprobación inicial do P.X.O.M.
- Aquelas que procedan da ordenación detallada de parcelas ou Áreas de Reparto con cesión de solo para uso público superiores ao 40 % da superficie total da área, para esgotar a edificabilidade permitida no solo de propiedade privada restante, establecéndose un mínimo de 320 m².

⁴ No caso de que se procedese á reestructuración dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar adevandita edificabilidade anque se supere a aquí establecida, sempre e cando non se desvirtúen os valores inherentes á vella edificación.

- Para os efectos da edificabilidade, computarán tanto a edificación principal como as complementarias que superen os 30 m² en planta ou de menor superficie se acadan alturas superiores aos 3 metros. En calquera caso, estas edificacións auxiliares computarán a efectos de ocupación da parcela.

- Ás parcelas resultantes das parcelacións urbanísticas aprobadas polo Concello con anterioridade á aprobación inicial do PXOM non lles será de aplicación a edificabilidade establecida de modo xeral, sempre que a edificación bruta xeral aplicada ao conxunto da parcela matriz non exceda da aquí fixada de 0,4 m²/m². En calquera caso a edificabilidade aplicada ás unidades reparceladas terá que ser inferior a 1 m²/m².

- Ás parcelas resultantes de ordenación detallada de Áreas de Reparto con cesións de solo para uso público superiores ao 40 % da superficie total da área, tampouco lles será de aplicación o límite de edificabilidade aquí establecido, dada a concentración de edificabilidade necesaria polas cesións de terreo a realizar, debendo axustarse en calquera caso á edificabilidade máxima establecida para cada Área de Reparto.

6.7 ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE CARÁCTER

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

As zonas afectadas por esta ordenanza son as partes de solo urbano de Parga e Guitiriz que conservan un conxunto homoxéneo de edificacións que lle dan un carácter propio. A intención do presente PXOM é conservar e promover a adaptación das novas construcións a ese carácter.

Distínguense dous ámbitos:

- Núcleo de carácter tradicional entorno da igrexa de San Xoán de Lagostelle na vila de Guitiriz
- Entorno da estación do ferrocarril na vila de Parga.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda colectiva ou unifamiliar en edificación illada ou arrimada.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|------------------------|--|
| Aliñamentos e rasantes | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima | 160 m ² |
| Fronte mínimo | 5 m |
| Recuamentos | En edificación illada mínimo de 3 m a todas as estremas, en defecto de explicación gráfica nos planos de ordenación. |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Altura máxima AMR | 2 plantas (baixa + 1) e 7m |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |
| Pendente da cuberta | Máximo 30°, mínimo 18° |

USOS

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 1 |
| Compatibles | |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e B |
| Comercial | Categoría 2,3 e 4. |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 2 e 3 |

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1, 2 e 3 |

6.8 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

Comprende o Parque empresarial de Guitiriz.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Edificación industrial illada ou arrimada.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-----------------------|--|
| Aliñacións e rasantes | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima | 400 m ² |
| Fronte mínimo | 10 m |
| Recuamentos | 5 m ao fronte, arrimada ou 3 m ás extremas laterais e 3 m á extrema posterior. |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidade | 1,2 m ² / m ² |
| Ocupación máxima | 80% |
| Altura máxima AMR | 12 metros (3 plantas) |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Específico | |
| Industrial | Categorías todas. Situacións E,F |
| Compatibles | |
| Vivenda | Categoría 1 (máximo 1/parcela) |
| Comercial | Categorías todas |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categorías todas |

6.9 ORDENANZA DE ZONAS VERDES Y ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

Comprende as zonas definidas nos planos de ordenación correspondentes a espazos libres de uso público, incluíndo as zonas verdes.

CONDICIÓN DE VOLUME E USO

Nestas zonas dedicadas a garantir o lecer e o espallamento da poboación, así como 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 como 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 dotacionais. 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 dotacionais.

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 en 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 vexes. As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas do alumado público, rede de sumidoiros e abastecemento de auga necesarios para o seu funcionamento e conservación. Nos supostos onde as zonas verdes públicas lindan con espazos libres privados será preceptiva a construción de elementos de separación entre ámbalas dúas zonas.

6.10 ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS

DEFINICION E ÁMBITOS

O seu ámbito defínese nos planos de ordenación e trátase dunha ordenanza específica para os equipamentos nos seus diferentes usos e comprende:

- Todas os locais das vellas escolas unitarias e outras edificacións públicas espalladas polo territorio, cos seus terreos anexos.
- Todas as igrexas parroquiais, capelas e demais edificacións destinadas ao culto.
- Todos os cemiterios parroquiais.
- Os equipamentos que non se inclúen no sistema xeral correspondente.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Edificación preferentemente illada.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E VOLUME

Naquelas parcelas que, unha vez aprobado este documento, se destinasen a este uso e estean dentro dalgúna zona correspondente a solo urbano, 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 aliñamentos, etc. Para o resto dos casos, rexerán as seguintes condicións de volume:

| | |
|-------------------|--|
| Ocupación máxima | 70% |
| Altura máxima AMR | 7 m (9 m en solo urbano) |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Recuamentos | En edificación illada mínimo de 3 m a todas as estremas, en defecto de explicación gráfica nos planos de ordenación. |

USOS

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Específico | |
| O do equipamento correspondente | |
| Compatibles | |
| Vivenda | Categoría 1 (solo 1/equipamento) |
| Comercial | Categoría 2 |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 1 e 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1 |

6.11 ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS DEPORTIVOS

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

Edificación e instalacións illadas e pechadas destinadas ao uso deportivo. O seu ámbito defínese nos planos de ordenación.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Edificación preferentemente illada.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E VOLUME

| | |
|---------------------|---|
| Edificación pechada | |
| Edificabilidade | 1,2 m ² / m ² |
| Ocupación máxima | A necesaria para a instalación |
| Altura máxima | Axustarase á normativa sectorial correspondente |
| Soto | 1 planta |

| | |
|--------------------|--|
| Edificación aberta | |
| Edificabilidade | 0,3 m ² / m ² |
| Ocupación máxima | A necesaria para a instalación |
| Altura máxima | 6 metros (2 plantas) |
| Soto | 1 planta |
| Recuamento | En edificación illada mínimo de 3 m a todas as estremas, en defecto de explicación gráfica nos planos de ordenación. |

USOS

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Específico | |
| Deportivo | Categoría única |
| Compatibles | |
| Vivenda | Categoría 1 (solo 1/equipamento) |
| Comercial | Categoría 2 |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 3 |
| Sanitario asistencial | Categoría 2 |
| Educativo | Categoría 1 e 2 |
| Espectáculos | Categoría única |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1 |

6.12 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO

DEFINICIÓN E ÁMBITO

Esta ordenanza establece as condicións da edificación dedicada a usos terciarios de hospedaxe, oficinas, recreativos e outros servizos terciarios.

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

| |
|---------------------|
| Edificación illada. |
|---------------------|

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Aliñacións e rasantes | Definidas nos planos de ordenación |
| Parcela mínima | 2000 m ² |
| Fronte mínimo | 25 m |
| Recuamentos | Mínimo de 5 m a todas as estremas |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidade | 1,5 m ² / m ² |
| Ocupación máxima | 40% |
| Altura máxima AMR | 3 plantas |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |

USOS PERMITIDOS

| | |
|---|--|
| Específico | |
| Hospedaxe, oficinas, recreativos e outros servizos terciarios | |
| Compatibles | |
| Vivenda | Vinculada al uso hoteleiro. Superficie < 160m ² |
| Comercial | Categoría 2 e 3 e 4 |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Hoteleiro | Categoría 1 e 2 |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 1 e 3 |
| Garaxe-aparcamento | Categoría 1 e 2 |

7. NORMAS PARTICULARES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL**7.1 DISPOSICIÓN XERAS PARA O SOLO DE NÚCLEO RURAL****Art. 147 Clasificación e delimitación**

Constitúe o solo de núcleo rural, os terreos que serven de soporte a asentamentos singularizados por responder ás características que determina o Artigo 13º da Lei 9/2002 e modificacións posteriores, de xeito que a identificación e delimitación dos núcleos rurais ven fundamentada polo Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional inserido na Memoria informativa do presente documento segundo o esixido no Artigo 61º da devandita Lei.

Os núcleos rurais do Concello quedan divididos en tres categorías básicas:

a) Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.

A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das devanditas edificacións tradicionais.

b) Núcleo rural común, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá de facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

c) Núcleo rural complexo, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes; nese caso será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo a) mediante a súa correspondente delimitación efectuada segundo as previsións contidas na alínea 3.a) deste artigo.

Art. 148 Réxime do solo de núcleo rural. Dereitos e obrigas dos propietarios

1. Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos.

As persoas propietarias desta clase de solo teñen dereito ao seu uso e edificación nas condicións establecidas nesta sección.

2. Cando se pretendan construír novas edificacións, ou substituír as existentes, as persoas propietarias deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo nos termos previstos no artigo 172º.1 desta lei.

3. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios ou as propietarias 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) Presentar a comunicación previa ou solicitar a licenza de edificación e edificar cando o plan xeral ou especial así o estableza.
- d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, a que poderá ser cumprida igualmente mediante a súa monetarización a través do correspondente convenio urbanístico segundo o disposto no artigo 236º desta lei, ou do proxecto de equidistribución correspondente, agás cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometido a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polas persoas propietarias.

Nos núcleos rurais afectados pola delimitación da “Zona de Seguridad Lejana” do Campo de Tiro e Manobras de Parga, grafado nos planos, aplicarase o disposto pola lexislación vixente en materia de zonas e instalacións de interese para a defensa nacional polo que será necesario dispor dunha autorización previa por parte do Ministerio de Defensa para realizar plantacións arbóreas o arbustivas y levantar edificacións ou instalacións análogas de superficie, nos termos e alcance que determine a lexislación e normativa sectorial en materia de Defensa Nacional.

Para poder urbanizar ou edificar nos ámbitos lindeiros ao sistema xeral ferroviario e na zona de protección do ferrocarril deberá solicitarse a preceptiva autorización perante o Xerente de Mantemento da Infraestrutura achegando a documentación precisa dos proxectos correspondentes.

Para estes efectos, deberá respectarse o réxime de distancias especificado na normativa sectorial ferroviaria. O desenvolvemento destas actuacións lindantes co ferrocarril implicará para o seu promotor a obriga de construír á súa costa un cerramento que garanta a seguridade do tránsito ferroviario, cos condicionantes técnicos que determine ADIF, segundo a lexislación sectorial en vigor. Así mesmo, en todos os proxectos construtivos na zona de influencia do ferrocarril deberá incorporarse unha separata que estude o impacto por ruído e vibracións

inducidos polo ferrocarril e as medidas adoptadas no seu caso, para que os niveis de ruído e vibracións estean dentro dos niveis admisibles pola normativa sectorial vixente.

Art. 149 Réxime xeral de usos en núcleos rurais

Usos propios das edificacións

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, productivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

De igual maneira, naqueles solos que presenten afeccións a leitos e canles regulados polo Dominio Público Hidráulico (DPH) ou polas súas zonas de servidume ou policía, prohibiranse as actividades e usos constructivos que non permitan garantir o cumprimento do desposto no artigo 9 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, a respecto a zona de fluxo preferente (RD 846/1986, de 11 de Abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de Xaneiro); e a obriga de dar cumprimento a Norma 2.1.5.1.11 do Plan Hidrolóxico Norte I no que se establece a prohibición de edificar en zonas de policía inundables, en tanto non exista un Plan de Canalización do río aprobado polo Concello e o Organismo de Conca.

Actuacións permitidas

Nos núcleos rurais delimitados de conformidade con esta lei, permitiranse, logo da licenza municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa agás en elementos catalogados ou nas súas contornas de protección para os que será preceptiva a autorización previa da Consellaría competente en materia de protección do patrimonio cultural, 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. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 29 desta lei.
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 29 desta lei.
- c) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas no artigo 29 desta lei.
- 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 exixidas polo artigo 29. Para a derruba de edificacións protexida será necesaria incoación do expediente de declaración de ruína e autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural

En todos os tipo de obra citados prohibense expresamente as imitacións de materiais e, nomeadamente, os chapados de pedra..

Usos e actuacións prohibidas

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

Sen prexuízo das maiores limitacións que o planeamento urbanístico estableza en función do estudo pormenorizado de cada núcleo, o dito planeamento poderá permitir como usos compatibles os terciarios, os produtivos, os turísticos, os pequenos talleres e as novas tecnoloxías da información, así como os dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos.

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

Para establecer a necesidade de formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan, coas situacións límite que se indican:

1. Número de vivendas en núcleo maior de 100.
2. Densidade de vivendas no núcleo maior de 10 viv/Ha.
3. Número de licenzas concedidas e executadas ou en execución de 1/2 do número de vivendas existentes no núcleo á aprobación do Plan indicada no ficheiro de núcleos rurais.
4. Número de parcelas consolidadas con edificación principal, maior ou igual que os 2/3 do número total de parcelas edificables no núcleo.
5. Detección de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, mananciais e pozos de augas subterráneas.

6. Cando se produzan circunstancias sobrevidas que poidan incidir na calidade de vida, como implantación de infraestruturas, dotacións, fomento da rehabilitación, apertura de novos viais, e en xeral a necesidade de adoptar medidas integrais tendentes á mellora dos asentamentos.

Cando calquera dos tres primeiros indicadores alcance as situacións umbral que se indican, será recomendable proceder á formación dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, coas finalidades establecidas no art. 72 LOUG.

A concorrencia dos dous primeiros indicadores por riba da situación umbral, a detección dos problemas sanitarios descritos no quinto indicador ou a superación do número de licenzas concedidas segundo o terceiro indicador determinan a necesidade de formación inmediata de ditos plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente. O sexto indicador será apreciado pola Administración competente para a súa formulación.

Art. 150 Condicións xerais das edificacións

As características tipolóxicas da edificación nos núcleos rurais deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do seu entorno no que se refire ao volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, cubertas, materiais, cores, formas constructivas, valos 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. En xeral, de cara a harmonizar coas tipoloxías dominantes en Guitiriz, aconséllanse as plantas regulares, cadradas ou rectangulares. Neste último caso o lado longo non debería ser menor de 1,3 veces a lonxitude do lado curto.

Aplicaranse as Ordenanzas Xerais da presente normativa e para cada zona de Ordenanza específica, en consonancia coas limitacións especiais que establecen os artigos 29, 30 e 104 da Lei 9/2002 e 15/2004, e ademais as especificadas no seguinte apartado.

Art. 151 Condicións particulares das edificacións en solo de núcleo rural

Aliñamentos

Os aliñamentos aparecen grafadas nos planos.

Para as novas construcións, serán obrigatorios, agás en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos con respecto ás vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía, e 3 metros con respecto ao lindeiro posterior. No caso de que se desexase recuar unha edificación aos lindes laterais, este recuamento deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

Rasantes

Como regra xeral serán as actuais das vías ás que dea fronte a parcela. A este respecto, calquera alteración do terreo para acomodar a edificación terá que axustarse as seguintes condicións:

1. Cando a vía á que dea fronte estea sen pavimentar axeitadamente, a rasante establecerase na cota de 20 cm. por riba da rasante actual da vía.
2. Os noiros producidos despois de modificar a pendente natural do terreo non excederán do 50 % da devandita pendente.
3. Os muros de contención que sexan necesarios como consecuencia das alteracións topográficas para acomodar a edificación á rasante das vías, axustaranse ás seguintes limitacións:
4. 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.
5. Cando o muro ou o noiro se separe do edificio, quedando visto, en ningún caso se permitirá que a altura sexa superior a 1,5 m. e nos casos onde non sexa paralelo á fachada, que terá que ser \square 1 m. A distancia ao edificio será \square 2 m. e a lonxitude máxima, a do edificio máis 3 metros a cada lado.
6. Os muros que miren cara o exterior da parcela deberán situarse sempre a máis de 2 m. dos lindes e cumpriran coas seguintes condicións:
7. Cando sexa límite da parcela coa rúa ou camiño e cando sexa imprescindible en función da topografía da parcela, poderán situarse na mesma aliñamento e a altura máxima será de 1 m.
8. No interior da parcela aceptarase sempre que a liña de pendente máxima non exceda o 25 %, e si cumpre o resto de condicións establecidas para os movementos de terra nas parcelas.

Edificacións anexas

Autorízase a construción de edificacións auxiliares ou complementarias á vivenda de unha planta de altura, como alpendres, cortes, garaxes, ou os elementos construtivos como muros, cercados. poderanse construír con calquera material que teña a necesaria consistencia. No caso de utilizar ladrillo ou bloques de formigón prefabricado, será obrigatorio recebalos exteriormente nos edificios e exterior e interiormente no caso dos muros e cercados. Deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de tipoloxías de materiais, fachadas e cubertas especificadas para os núcleos rurais.

No caso de edificacións tradicionais non se permitirá acaroar edificacións anexas agás que estas non desvirtúen a tipoloxía característica.

Situación da edificación

As edificacións principais exentas poderán situarse libremente dentro da parcela, sempre que se localice a fachada principal dentro da franxa dos primeiros 25 metros, medidos dende a aliñamento.

Separación a estremas

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 recuamento mínimo terá que ser respectada por toda a edificación (salientes, beirados, alpendres, etc.). Non obstante, permitirase ao arrimo ás lindes laterais, e sen prexuízo a terceiros, daquelas edificacións auxiliares que non acaden os 3 metros de altura, se se sitúan exentas da edificación principal e se emprazan na parte posterior da parcela.

Ocupación máxima da parcela

A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da renovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da renovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes e que non podendo cumprir tal condición, deberán non obstante respectar o resto dos parámetros definidos.

Edificabilidade

No caso de que se procedese á reestructuración dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva aínda que supere a establecida na ordenanza.

A efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares que superen os 30 m² en planta ou de menor superficie que acaden alturas superiores aos 3 metros. En calquera caso, estas edificacións auxiliares computarán a efectos de ocupación da parcela.

Salientes

Só se poderá exceder a aliñamento cos salientes permitidos no presente PXOM nas condicións establecidas nas ordenanzas xerais. Os únicos salientes que se permiten son os que se dediquen a elementos tipolóxicos tradicionais como solainas, balcóns, galerías ou miradoiros.

Recuamentos mínimos das fosas sépticas

A parcela terá que ter unha disposición tal, que permita localizar a fosa séptica (no caso de que sexa necesaria por non existir canalizacións para a evacuación de augas residuais), gardando as seguintes distancias mínimas, sen prexuízo das disposicións vixentes na materia:

- 5 metros ás estremas.
- 2 metros á edificación 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.

Condicións estéticas

Fachadas: Recomendase o uso da pedra de cantaría ou cachotaría con ou sen revestimento. No caso de revestirse, terá que ser con recebo pintado. Outros tipos de acabados precisarán xustificación e autorización do Concello, sempre que se garanta a integración non entorno.

Cubertas: Prohibense os planos de cuberta con crebas (en mansarda). O material de cuberta será a lousa de pizarra. Outros materiais requirirán xustificación e autorización do Concello, sempre que se garanta a integración non entorno.

Ocos: Os ocos tipo en fachada serán cadrados (máximo de 1,20 m de lado) ou rectangulares con predominio da dimensión vertical e a súa proporción será 3/4, 2/3, 1/2, sección áurea ou similares, non admitíndose formas rectangulares apaisadas.

Equipamentos en solo de núcleo rural

Regularanse segundo os seguintes parámetros:

Deberanse respectar os módulos e normas específicas en cada materia, e terse en conta as características do entorno, dentro do carácter singular da edificación destinada a equipamentos:

- Altura máxima de 2 plantas (B+1).

- Ocupación máxima en planta de 40%.
- Recuamentos mínimos da metade da altura da edificación, cun mínimo de 3 metros.

No caso de tratarse de Sistemas Xerais de Equipamentos regularanse polas condicións establecidas no apartado correspondente deste PXOM.

7.2 ORDENANZA DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO TRADICIONAL

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa. A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das devanditas edificacións tradicionais.. O ámbito é o definido nos planos de clasificación do solo do termo municipal e fichas de delimitación de núcleos.

MODELO DE ORDENACIÓN E TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda unifamiliar en edificación illada ou arrimada.¹

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-----------------------------|--|
| Aliñacións e rasantes | Definidas nos planos de ordenación e na táboa de aliñacións ² |
| Parcela mínima ³ | 300 m ² |
| Fronte mínimo ³ | 10 m (5 m nas arrimadas a medianeiras) |
| Recuamentos | Illada: 3 m mínimo a todas as extremas |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|-------------------------------|---|
| Altura máxima AMR | 2 plantas (baixa + 1) e 7m |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |
| Edificabilidade | 0,60 m ² / m ² |
| Ocupación máxima ⁴ | - Entre medianeiras: aliñacións establecidas - Illadas: 40% |
| Pendente da cuberta | Máximo 30°, mínimo 18° |
| Altura máxima do cumio | 3,60 m |
| Aproveitamento baixocuberta | Permitido uso residencial |
| Soto | Admitido |
| Semisoto | Permitido exclusivamente en edificacións situadas en terreos en costa |

USOS

| | |
|-------------------------------|---|
| Específico | |
| Vivenda | Categoría 1 |
| Compatibles ⁵ | |
| Agropecuario | Categoría 1 |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e B |
| Comercial | Categoría 2 só en planta baixa e 4. |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Suxeito a normativa sectorial correspondente ⁶ |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 2 |
| Sanitario asistencial | Categoría 2 |
| Educativo | Categoría 1 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |

¹Autorízase a edificación arrimada a medianeira(s) xa existente(s). Co mesmo carácter excepcional permitirase a edificación entre medianeiras 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, aqueles tramos de vías comprendidos entre dúas interseccións viarias que aparezan edificadas, polo menos, en 2/3 da súa lonxitude.

² Os recuamentos, conforme á normativa sectorial de estradas e ferrocarril segundo o tipo de viario son os seguintes:

- 50 metros en viario 1: estradas de titularidade Estatal (A6)
- 25 metros en viario 1: estradas de titularidade Estatal (N-VI)
- 13 metros en viario 2: estradas de titularidade Autonómica (LU-170)
- 11 metros en viario 2: estradas de titularidade Autonómica (LU-241 e LU-242)
- 11 metros en viario 3: estradas de titularidade provincial
- 50 metros en viario 5: liña do ferrocarril.

³En casos excepcionais, debidamente xustificados, de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima permitiranse superficies, frontes e fondos inferiores ao establecido, previa e autorización do Concello.

⁴Teranse en conta as seguintes consideracións:

- En vivenda entre medianeiras virá dada polas aliñacións das fichas de delimitación de núcleos rurais.
- En todo caso, as vivendas deberán adoptar tamaños similares aos das vivendas tradicionais existentes.

7.3 ORDENANZA DE NÚCLEO RURAL COMÚN

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

Asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico histórico. A súa delimitación faise en función das previsións de crecemento que o plan xeral establece para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.
O ámbito de aplicación é o definido nos planos de clasificación do solo do termo municipal e nas fichas de delimitación de núcleos.

MODELO DE ORDENACIÓN E TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

Vivenda unifamiliar en edificación illada mantendo as características tradicionais predominantes no núcleo.

PARÁMETROS DE PARCELACIÓN E OCUPACIÓN

| | |
|-------------------------------|--|
| Aliñación exterior e rasantes | Definidas nos planos de ordenación e na táboa de aliñacións ¹ |
| Parcela mínima ² | 600 m ² |
| Fronte mínimo ² | 14 m |
| Recuamentos mínimos | 3 m ás extremas laterais e posterior e 6 m ao fronte |

PARÁMETROS DE VOLUME

| | |
|-------------------------------|---|
| Altura máxima AMR | 2 plantas (baixa + 1) e 7m |
| Altura máxima AMP | Non poderá exceder en 1,20 m a AMR |
| Saliente máximo | Segundo normas xerais |
| Edificabilidade | 0,20m ² / m ² |
| Ocupación máxima ³ | 40% |
| Pendente da cuberta | Máximo 30°, mínimo 18° |
| Altura máxima do cumio | 3,60 m |
| Aproveitamento baixocuberta | Permitido uso residencial |
| Soto | Admitido |
| Semisoto | Permitido exclusivamente en edificacións situadas en terreos en costa |

USOS

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Específico</i> | |
| Vivenda | Categoría 1 |
| <i>Compatibles⁴</i> | |
| Agropecuario | Categoría 1 |
| Industrial | Categoría 1 e 2. Situacións A e B |
| Comercial | Categoría 2 solo en planta baixa e 4. |
| Administrativo e oficinas | Categoría única |
| Hoteleiro | Suxeito a normativa sectorial correspondente ⁵ |
| Salas de reunión e hostaleiro | Categoría 2 |
| Sanitario asistencial | Categoría 2 |
| Educativo | Categoría 1 |
| Socio-cultural | Categoría única |
| Deportivo | Categoría única |
| Relixioso | Categoría única |

¹ Os recuamentos, conforme á normativa sectorial de estradas e ferrocarril segundo o tipo de viario son os seguintes:

- 50 metros en viario 1: estradas de titularidade Estatal (A6)
- 25 metros en viario 1: estradas de titularidade Estatal (N-VI)
- 16 metros en viario 2: estradas de titularidade Autonómica (LU-170)
- 14 metros en viario 2: estradas de titularidade Autonómica (LU-241 e LU-242)
- 11 metros en viario 3: estradas de titularidade provincial
- 50 metros en viario 5: liña do ferrocarril.

²En casos excepcionais, debidamente xustificadas, de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima permitiranse superficies, frontes e fondos inferiores ao establecido, previa a autorización do Concello.

³Teranse en conta as seguintes consideracións na aplicación deste parámetro e do precedente de edificabilidade:

- En vivenda entre medianeiras virán determinadas polas aliñacións das fichas de delimitación de núcleos rurais.
- En todo caso, as vivendas deberán adoptar tamaños similares aos das vivendas tradicionais existentes.
- Naquelas edificacións nas que se requira superar claramente o tamaño medio das edificacións existentes tradicionais do núcleo deberanse adoptar solucións de fragmentación entre volúmenes interconexiónados.
- Naquelas parcelas existentes antes da aprobación definitiva do Plan Xeral con dimensión inferior á esixida para a parcela mínima, poderase alcanzar una ocupación máxima de 100 m², sempre que se cumpran o resto das condicións desta normativa.
- En tipoloxía entre medianeiras, a edificación poderá arrimarse ás extremas laterais e/ou posterior, sendo necesario acordo do propietario colindante cando non estiveran edificadas.
- En zonas consolidadas pola edificación existente, poderanse variar os recuamentos aos eixos do viario axustándose aos aliñamentos consolidados sempre que estes non sexan inferiores a 3 m, mediante expresa autorización municipal previa.

⁴ Respecto dos usos dotacionais, poderán admitirse todos os usos nas condicións sinaladas na lexislación aplicable.

⁵ Decreto 267/1999 de 30 de setembro, sección 16º e Orden de 2 de xaneiro de 1995

⁶ Decreto 267/1999 de 30 de setembro, sección 16º e Orden de 2 de xaneiro de 1995.

7.4 ORDENANZA DE NÚCLEO RURAL complexo

DEFINICIÓN E ÁMBITOS

Asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes; nese caso será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo “histórico tradicional” mediante a súa correspondente delimitación efectuada segundo as previsións contidas neste PXOM. Aplicándoselle a cada área a ordenanza específica: ben a de Núcleo Rural Histórico Tradicional, ben Núcleo Rural Común, tal como se sinalan nas fichas correspondentes ás que se remite.

O ámbito de aplicación é o definido nos planos de clasificación do solo do termo municipal e nas fichas de delimitación de núcleos.

8. NORMAS PARTICULARES EN SOLO RÚSTICO

8.1 DISPOSICIÓNS XERAIS PARA O SOLO RÚSTICO

Art. 152 Concepto e categorización

Concepto

Constitúe o solo rústico os terreos que deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, e en todo caso os seguintes, (Art. 15º, Lei 9/2002 e modificacións posteriores):

- Terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifique a necesidade de protección.
- Terreos que, sen estaren incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, productivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.
- Terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de devanditos valores.
- Terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.

No solo rústico afectado pola delimitación da “Zona de Seguridade Lejana” do Campo de Tiro e Manobras de Parga, grafado nos planos, aplicarase o disposto pola lexislación vixente en materia de zonas e instalacións de interese para a defensa nacional polo que será necesario dispor dunha autorización previa por parte do Ministerio de Defensa para realizar plantacións arbóreas o arbustivas y levantar edificaciónes o instalacións análogas de superficie, nos termos e alcance que determine a lexislación e normativa sectorial en materia de Defensa Nacional.

Categorías

No solo rústico distínguense as seguintes categorías de acordo cos criterios establecidos polo Plan Xeral:

Solo rústico de protección ordinaria (SRPO). Constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen 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 por consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

- Solo rústico especialmente protexido, Constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación, de acordo co disposto nesta alínea. Dentro deste tipo de solo rústico especialmente protexido distínguense as seguintes categorías::

- Solo rústico de protección agropecuaria (SRPA). 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 Lei 9/2002 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.

- Solo rústico de protección forestal (SRPF). 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 desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente, considérase solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal e os montes públicos de utilidade pública. Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría as áreas sen masas arboradas merecedoras de protección, lindeiras sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resulten necesarias para o desenvolvemento urbanístico racional.

- Solo rústico de protección das augas (SRPAU). Constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como canles naturais, ribeiras e marxes das 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, inclúense nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e de 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 a dita consideración os terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano con risco de inundación, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas.

- Solo rústico de protección de espazos naturais (SRPEN). Constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente, terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico estimen necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

- Solo rústico de protección de infraestruturas (SRPI). Constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme as previsións dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.

- Solo rústico especialmente protexido para zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico (SRPP) que estean previstas no planeamento ou na lexislación sectorial que lles sexa aplicable.

Art. 153 Réxime do solo rústico. Dereitos e obrigas dos propietarios

1. Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e co destino rústico daqueles e co disposto na súa lexislación sectorial. Para estes efectos, as persoas propietarias poderán levar a cabo:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.

b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos nesta lei.

2. Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinxéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos nesta lei, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.

c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33º desta lei.

d) Realizar ou permitirlle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e da 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 obrigacións e condicións sinaladas nesta lei para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico.

f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

g) Para poder edificar nos ámbitos lindeiros ao sistema xeral ferroviario e na zona de protección do ferrocarril deberá solicitarse a preceptiva autorización perante o Xerente de Mantemento da Infraestrutura achegando a documentación precisa dos proxectos correspondentes.

Para estes efectos, deberá respectarse o réxime de distancias especificado na normativa sectorial ferroviaria. O desenvolvemento destas actuacións lindantes co ferrocarril implicará para o seu promotor a obriga de construír á súa costa un cerramento que garanta a seguridade do tránsito ferroviario, cos condicionantes técnicos que determine ADIF, segundo a lexislación sectorial en vigor. Así mesmo, en todos os proxectos construtivos na zona de influencia do ferrocarril deberá incorporarse unha separata que estude o impacto por ruído e vibracións inducidos polo ferrocarril e as medidas adoptadas no seu caso, para que os niveis de ruído e vibracións estean dentro dos niveis admisibles pola normativa sectorial vixente

Art. 154 Réxime xeral de usos en solo rústico

Os usos en solo rústico relacionados anteriormente determínanse para cada categoría de solo como:

- Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixencia de licenza urbanística municipal e das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

- 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 Lei 9/2002 previamente á licenza urbanística municipal.

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

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.

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.

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.

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 o 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.

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.

Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, agás nos casos expresamente autorizados polo presente P.X.O.M ou pola Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.

Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen con carácter xeral a altura de 1 metro (agás que se determinen no caso ou na ordenanza concreta outras condicións distintas). 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 recebados e pintados na forma que regulamentariamente se determine. Gardarán con carácter xeral unha distancia mínima, sen prexuízo doutras limitacións, de catro metros ao eixo do camiño. Esta limitación non será de aplicación no caso de valos tradicionais, arborado e vexetación autóctona, etc. Con carácter xeral, agás no solo rústico de protección forestal (no que se establecen outras condicións máis polo miúdo), nos terreos colindantes con plantacións de viñedos non poderán plantarse especies forestais agresivas (como eucaliptos ou semellantes) a menos de 200 m. de devanditas plantacións, e non poderán realizarse plantacións masivas (máis de 50 exemplares) de outro tipo de arborado a menos de 50 m. das devanditas plantacións.

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

1. Actividades e usos non construtivos:

- 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) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

2. Actividades e usos construtivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da lei 9/2002 e modificacións ulteriores, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

3. Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente e coordinadas entre a lexislación sectorial e esta lei.

Art. 155 Procedemento para o outorgamento de autorizacións autonómicas no solo rústico

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle ao secretario ou á secretaria 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 lei.

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 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 consellaría 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 dous meses sen que o concello lle remita o expediente completo á consellaría, as persoas interesadas poderán solicitar a subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ao concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

d) A consellaría poderá requirir do promotor ou da promotora a documentación e información complementaria que estime 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 estimen necesarios para resolver.

e) O secretario ou a secretaria 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 consellaría competente, concedendo a autorización simplemente ou condicionándoa xustificadamente á introdución de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o devandito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

Art. 156 Condicións das edificacións en solo rústico

As condicións que deben cumprir as edificacións serán as mesmas que as establecidas para solod e nucleo rural e as fixadas no Título III de Ordenanzas xerais da presente normativa, coas condicións e limitacións especiais que establecen os Artigos 42 a 44 e 104 da Lei 9/2002 e modificacións posteriores, 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 establece a lexislación reguladora específica e as condicións particulares que se establecen na presente normativa.

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 de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán de ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou da promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

-A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

-O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

-As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno; en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

-Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, de augas e de costas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.

-As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións 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.

-Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine. Deberán gardar, con carácter xeral e sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia ao eixo do camiño de 4 m que non será de aplicación aos valos e muros de pedra tradicionais estremeiros co Camiño de Santiago, arborado e vexetación autóctona sendo obrigada a súa conservación sendo aplicable en todo caso o prescrito no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de Protección dos Camiños.

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 situaranse 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 bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

-Manterase o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.

e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses, contados desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, e deberán concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contado desde o outorgamento da licenza.

g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo de expediente tramitado con audiencia da persoa interesada, e será aplicable o disposto no artigo 203º desta lei.

2. Ás obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles aplicable o disposto no artigo 26º desta lei.

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, cumprirán tamén as seguintes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Condicións adicionais para o resto de actividades constructivas non residenciais

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas no artigo 42º desta lei, cumprirán as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 3.000 metros cadrados, agás nos supostos previstos no artigo 33º.2, letras f) e j), desta lei e no tocante á ampliación de cemiterios e instalacións de tratamento e depuración de augas.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 33º.2, letras a), b) c), d) e f).

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localicen e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42º desta lei.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42º e 44º desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será aplicable no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o artigo 195º.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e a 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

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 aplicable..

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, incluso en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.

As obras menores de mantemento e conservación destas edificacións, así como as de reforma, acondicionamento e reparación estrutural definidas como tal no artigo 78º desta normativa, non requirirán

autorización autonómica previa concesión de licenza municipal, toda vez que non teñan o alcance de actuacións de rehabilitación, reconstrución ou ampliación e non modifiquen os usos característicos da edificación.

Para estes efectos non se consideraran como obras de ampliación a execución de elementos diáfanos tipo pérgolas, voos, marquesiñas e cubertos sen cerramento, arrimados á edificación, ata un máximo de 25 m² que teñan como fin protexer as zonas de acceso ou entrada das inclemencias climatolóxicas, toda vez que se trata de obras menores de escasa entidade construtiva, e cumpran o recuamento a extremas establecido pola lexislación vixente e quede garantida a súa integración arquitectónica na composición do resto do edificio e no uso de materiais.

Art. 157 Desenvolvemento por plans especiais

Para o desenvolvemento das previsións das Normas en Solo Rústico, a Lei 9/2002 e modificacións subseguintes sómente contempla a redacción de Plans Especiais, compatibles coa regulación establecida neste solo.

Os obxectivos: preservación do medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais e os espazos productivos; 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 dun área de concentración de actividades propias deste solo, a implantación de instalacións agrarias.

Esixe o cumprimento das determinacións das Normas en Solo Rústico e as que xurdan por outros instrumentos de ordenación territorial.

8.2 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)

Art. 158 Definición e ámbito

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.

Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave SRPO.

Art. 159 Réxime de usos

Nos terreos clasificados como solo rústico de protección ordinaria permitiranse os usos que seguen, coas súas respectivas condicións de autorización. Con carácter xeral sinálase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións.

Aqueles usos que supoñan un maior impacto territorial, como as actividades extractivas e da minaría, evitarán a súa incidencia visual no ámbito da traza seguida polo Camiño de Santiago.

Conforme ao prescrito polo informe da Dirección Xeral de Patrimonio con carácter xeral sinálase:

- Os peches gardarán con carácter xeral, sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia mínima ao eixo da vía de 4 m, mais isto non será aplicable para os elementos anexos do Camiño de Santiago coma valos ou muros de pedra tradicionais, arboreda e vexetación autóctona, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, sendo obrigada a súa conservación.
- A corta de árbores na contorna do Camiño de Santiago farase conforme ao disposto no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de protección dos camiños e será obrigada a correspondente autorización da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura aplicando o establecido no art. 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Usos permitidos por licenza municipal directamente

Os relacionados na alínea 1, letras a), b), c) e d), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), j) e m), do artigo 154, e a letra g) do devandito artigo na súa alínea 2, de acordo co establecido no artigo 34.4da lei 9/2002 e modificacións ulteriores.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

O resto dos usos relacionados no artigo 154, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación urbanística do solo.

Usos prohibidos

Todos os demais.

8.3 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SRPA)

Art. 160 Definición e ámbito

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 Lei 9/2002 e modificacións posteriores 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.

Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave SRPA.

Art. 161 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. Con carácter xeral sinálase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións.

Conforme ao prescrito polo informe da Dirección Xeral de Patrimonio con carácter xeral sinálase:

- Os peches gardarán con carácter xeral, sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia mínima ao eixo da vía de 4 m, mais isto non será aplicable para os elementos anexos do Camiño de Santiago coma valos ou muros de pedra tradicionais, arboreda e vexetación autóctona, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, sendo obrigada a súa conservación.
- A corta de árbores na contorna do Camiño de Santiago farase conforme ao disposto no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de protección dos camiños e será obrigada a correspondente autorización da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura aplicando o establecido no art. 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

1. Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), e m), do artigo 154.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Serán autorizables os usos relacionados na alínea 1, letras d) e e), e na alínea 2, letras e), g) h), j), k) e l), do artigo 154, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

Art. 162 Normas de protección

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. As edificacións de tipo auxiliar para usos agrícolas permítense unha superficie máxima de 25 m², altura máxima de 3 m. e cuberta a unha auga.

O resto das condicións da edificación serán as mesmas que se establecen nas condicións xerais do solo rústico para os distintos tipos de construcións admitidas. Exceptúanse da esixencia 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.

As repoboacións forestais que linden con terreos situados en solo rústico de especial protección agropecuaria deberán gardar, como mínimo, 10 metros de distancia respecto deles.

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.

Prohíbese o ensanchamento do viario existente nestas áreas sempre que non veña obrigado polas propias explotacións agrarias ou se recolla así no presente PXOM.

Prohíbese a apertura de novo viario, así como os desmontes, escavacións e recheos que supoñan mingúa 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.

8.4 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL (SRPF)

Art. 163 Definición e ámbito

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, productivas, 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 devanditas 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 Lei 9/2002 e modificacións subsecuentes 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.

Están delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave SRPF.

Art. 164 Réxime de usos

Con carácter xeral sinálase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións.

Conforme ao prescrito polo informe da Dirección Xeral de Patrimonio con carácter xeral sinálase:

- Os peches gardarán con carácter xeral, sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia mínima ao eixo da vía de 4 m, mais isto non será aplicable para os elementos anexos do Camiño de Santiago coma valos ou muros de pedra tradicionais, arboreda e vexetación autóctona, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, sendo obrigada a súa conservación.
- A corta de árbores na contorna do Camiño de Santiago farase conforme ao disposto no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de protección dos camiños e será obrigada a correspondente autorización da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura aplicando o establecido no art. 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b), c) e e), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), e m), do artigo 154.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Poderán autorizarse os usos relacionados na alínea 1, letra d) e e), e na alínea 2, letras, e), g), h), j), k) e l), do artigo 154, sempre que non leven á transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección e os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Usos prohibidos

Todos os demais.

Art. 165 Normas de protección

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 máis do Concello. Nas zonas de repoboación onde se advirte a rexeneración espontánea do bosque autóctono, os aproveitamentos forestais coidarán de non danar esa rexeneración.

Os propietarios dos terreos deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións que fosen naturalmente susceptibles de acordo coas disposicións da Consellería do Medio Rural da Xunta de Galicia.

Quedan prohibidas as nivelacións dos terreos que modifiquen as características naturais do solo ou alteren a paisaxe.

Co fin de garantir a mobilidade das especies faunísticas, os peches de predios seguirán a maneira tradicional de postes de madeira ou pedra e aramados que non impidan a permeabilidade da fauna salvaxe.

Nos terreos colindantes con plantacións de viñedos non poderán plantarse especies forestais agresivas (como eucaliptos ou semellantes) a menos de 200 m. de devanditas plantacións.

8.5 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS (SRPAU)

Art. 166 Definición e ámbito

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 inclúiranse nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e ordenación do territorio.

Os ámbitos que abrangue esta protección aparecen delimitados nos planos de ordenación, establecéndose, como regra xeral, unhas bandas de protección de polo menos 25 m inmediatos aos álveos por cadansúa marxe.

Art. 167 Réxime 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. Con carácter xeral sinálase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións.

Conforme ao prescrito polo informe da Dirección Xeral de Patrimonio con carácter xeral sinálase:

- Os peches gardarán con carácter xeral, sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia mínima ao eixo da vía de 4 m, mais isto non será aplicable para os elementos anexos do Camiño de Santiago coma valos ou muros de pedra tradicionais, arboreda e vexetación autóctona, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, sendo obrigada a súa conservación.
- A corta de árbores na contorna do Camiño de Santiago farase conforme ao disposto no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de protección dos camiños e será obrigada a correspondente autorización da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura aplicando o establecido no art. 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras f) e i), do artigo 154.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Os relacionados na alínea 2, letras e) e l), do artigo 154, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Ademais dos usos anteriormente indicados, no solo rústico de protección de protección das augas poderán autorizarse, así mesmo, as construcións e instalacións necesarias para actividades de augas termais, sistemas de tratamento ou depuración de augas, instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de paseos fluviais, así como os previstos na alínea 2, letra j), do artigo 154, sempre que quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Usos prohibidos

Todos os demais.

Condições específicas esixidas pola Confederación Hidrográfica Miño-Sil

Para todos os sectores e polígonos de ámbitos estremeiros dos Ríos Veiga e Parga e dos Regatos da Vixía e do Porto ao seu paso polos núcleos de Guitiriz e Parga deberá esixirse un estudo de inundabilidade que incorpore, grafados na súa documentación cartográfica, as delimitacións de zonas inundables para enchentas extraordinarias de 500 anos. De igual maneira, naqueles solos que presenten afeccións a leitos e canles regulados polo Dominio Público Hidráulico (DPH) ou polas súas zonas de servidume ou policía, prohibíranse as actividades e usos constructivos que non permitan garantir o cumprimento do desposto no artigo 9 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, a respecto a zona de fluxo preferente (RD 846/1986, de 11 de Abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de Xaneiro); e a obriga de dar cumprimento a Norma 2.1.5.1.11 do Plan Hidrolóxico Norte I no que se establece a prohibición de edificar en zonas de policía inundables, en tanto non exista un Plan de Canalización do río aprobado polo Concello e o Organismo de Conca.

Condições específicas esixidas por Augas de Galicia

Prohíbese a realización de calquera obra (incluíndo os peches de parcelas) na zona de servidume a que se refiren os artigos 6 da Lei de augas e do RDPH (5 m dende o límite ó que cheguen as augas nas máximas enchentes ordinarias).

Art. 168 Normas de protección

Co fin de garantir a mobilidade das especies faunísticas, os peches de predios seguirán a maneira tradicional de postes de madeira ou pedra e aramados que non impidan a permeabilidade da fauna salvaxe.

O resto das normas de protección serán as contidas na citada Lei de Augas.

8.6 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS (SRPEN)**Art. 169 Definición e ámbito**

Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2002 e modificacións posteriores, de conservación da natureza (LCNG), ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna, como as áreas delimitadas dentro do Territorio de Actuación do Grupo de Acción Local “Terras do Miño” declarado “Reserva da Biosfera” pola UNESCO en Novembro de 2002 e o Lugar de Interese Comunitario (LIC) Pargar adra-Támoga.

Igualmente terán a devandita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio ou o planeamento urbanístico consideren necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

Os espazos naturais sometidos a algún tipo de protección por teren sido obxecto de declaración nese senso, son os delimitados nos Planos de Ordenación e identificados coa clave SRPEN.

Art. 170 Réxime de usos

Con carácter xeral sinálase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións.

Conforme ao prescrito polo informe da Dirección Xeral de Patrimonio con carácter xeral sinálase:

- Os peches gardarán con carácter xeral, sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia mínima ao eixo da vía de 4 m, mais isto non será aplicable para os elementos anexos do Camiño de Santiago coma valos ou muros de pedra tradicionais, arboreda e vexetación autóctona, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, sendo obrigada a súa conservación.
- A corta de árbores na contorna do Camiño de Santiago farase conforme ao disposto no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de protección dos camiños e será obrigada a correspondente autorización da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura aplicando o establecido no art. 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c) e na alínea 2, letra i), do artigo 154.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Os relacionados na alínea 2, letras e), f), j) e l), do artigo 154, así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados pola alínea 2, letras j) e l), do artigo 154 sobre solo rústico de especial protección de espazos naturais, será necesario obter o previo informe favorable da consellaría competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da UE que resulten aplicables.

Usos prohibidos

Todos os demais.

Art. 171 Determinacións xerais

A ordenación definitiva destes espazos, farase mercé á redacción do correspondente Plan Especial de Protección.

En tanto non se realizan os sinalados Plans Especiais teranse en conta as seguintes directrices:

No ámbito de aplicación desta Norma non se autorizará ningunha clase de edificación, agás as que expresamente se autoricen polo presente P.X.O.M.

Nas zonas xeralmente utilizadas como pastos do gando -haxa ou non vexetación arbórea ou arbustiva neles-permitirase a continuación dos devanditos usos, sen ningún atranco, sempre que non supoñan actuación construtiva.

Outro tanto cabe dicir dos aproveitamentos agrícolas; se os houber.

Nas zonas repoboadas con especies de folla perenne (basicamente, piñeiros) permítese a corta de árbores para o seu aproveitamento madeireiro, conforme as regras que para tal fin dispoña a Administración competente; pero impedirase o sistema de corta a matarrasa, por considerar que é social e economicamente prexudicial e, sobre todo, porque constitúe unha modificación violenta da paisaxe que tardou anos en se formar.

Permitirase (e mesmo se xulga que é importante pular por el), o uso lúdico do monte, aproveitando a rede de camiños e sendas existentes.

Mentres non se redacten os Plans Especiais de Protección, nas áreas incluídas como espazo natural, ficará prohibida a apertura de novas vías e as existentes recentemente abertas deberán acondicionarse para minguar os impactos producidos por un uso abusivo das máquinas nas aperturas das caixas e tratamento dos cómaros. Igualmente, ficarán prohibidas todas as actividades que comporten extracción de áridos.

Permítese a instalación de áreas recreativas, pero sempre que non comporte a construción de edificacións (nelas).

De todos os xeitos, e mentres non se acomete a realización dos correspondentes Plans Especiais, os proxectos de obras a desenrolar contarán co informe favorable da administración autonómica en materia de medioambiente e, no seu caso, da competente no patrimonio histórico artístico.

Co fin de garantir a mobilidade das especies faunísticas, os peches de predios seguirán a maneira tradicional de postes de madeira ou pedra e aramados que non impidan a permeabilidade da fauna salvaxe. Prohibíndose expresamente os muros de fábrica excepto en parcelas que xa estean edificadas.

En todo caso, dentro dos límites da Zona Especial de Conservación, delimitada pola Rede Natura 2000, serán aplicables as determinacións do Decreto 37/2014.

8.7 CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI)

Art. 172 Definición e ámbito

Comprende as Áreas do Solo Rústico necesarias para a protección das infraestruturas, delimitadas como 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 Lei 9/2002 e modificacións ulteriores. Para estes efectos as liñas de delimitación ou afección indicadas nos planos son indicativas, debéndose medir na realidade "in situ" as distancias da lexislación aplicable en cada caso a partir da aresta exterior de explanación ou da referencia que aquela sinala.

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 de outras novas que se prevexan no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, de acordo co réxime de usos que lles corresponde.

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 infraestructura.

Art. 173 Réxime de usos

Con carácter xeral sinalase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións.

Conforme ao prescrito polo informe da Dirección Xeral de Patrimonio con carácter xeral sinalase:

- Os peches gardarán con carácter xeral, sen prexuízo de maiores limitacións, unha distancia mínima ao eixo da vía de 4 m, mais isto non será aplicable para os elementos anexos do Camiño de Santiago coma valos ou muros de pedra tradicionais, arboreda e vexetación autóctona, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc, sendo obrigada a súa conservación.
- A corta de árbores na contorna do Camiño de Santiago farase conforme ao disposto no art. 11.2.d) da Lei 3/1996 de protección dos camiños e será obrigada a correspondente autorización da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura aplicando o establecido no art. 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

- No ámbito específico regulado pola implantación dos parques eólicos existentes no concello estarase ao disposto na normativa aplicable dos proxectos sectoriais aprobados para cada un deles.

Usos Permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), e m), do artigo 33º da lei 9/2002.

En solo rústico de protección de infraestruturas permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestruturas.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestruturas correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

Usos Prohibidos

Todos os restantes.

8.8 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PATRIMONIAL, ARTÍSTICO OU HISTÓRICO (SRPP)

Art. 174 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 entorno, aínda que por razóns obvias de natureza e uso dos terreos se aplique tamén complementariamente a ordenanza que corresponda por razón da súa cualidades como solo rústico productivo ou a protexer por calquera outra circunstancia. De calquera xeito, e a non ser que na ficha individual do elemento de que se trate se especifique outra circunstancia, entenderase que todos os elementos situados fisicamente en solo rústico estarán sometidos e clasificados segundo esta ordenanza de solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, aínda que co carácter complementario de outra/s ordenanza/s de solo rústico xa indicado no parágrafo anterior.

As regulacións da presente ordenanza serán en todo caso complementadas polas condicións que establece a regulación do Catálogo de bens culturais e arqueolóxicos 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. A relación de bes inventariados e clasificados no catálogo deste plan xeral, nomeadamente os xacementos arqueolóxicos, quedan identificados e descritos polos datos coñecidos nestes momentos. Calquera modificación que se derive dunha reconsideración deses datos por mor dunha investigación máis detallada ou motivada implicará a modificación, na mesma medida e valor, das determinacións urbanísticas deste Plan Xeral. Todo isto sen prexuízo dos cambios que a lexislación xeral ou sectorial prescriba.

Art. 175 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. Con carácter xeral sinálase que aqueles usos con maior impacto territorial como as actividades extractivas deberán xustificar a súa incidencia visual sobre o entorno do Camiño de Santiago a fin de valorar o seu impacto e acometer as medidas correctas que demande ou limitar a súa implantacións. Así mesmo calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura e Turismo por aplicación do disposto no art. 54 da Lei 8/1995 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras f) e i), do artigo 154 e en todo caso compatibles coa conservación e revalorización do patrimonio, sendo preceptiva a autorización da Consellaría de Cultura ou entidade que a substitúa.

Aqueles que supoñan un maior impacto territorial como as actividades extractivas, evitarán ter incidencia nas visuais do Camiño de Santiago.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Os relacionados na alínea 2, letras e) e l), do artigo 154, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Ademais dos usos anteriormente indicados, no solo rústico de protección de patrimonio poderá autorizarse a ampliación de cemiterios preexistentes. Asimesmo, estarase ao disposto no artigo 11.2.b) da Lei 3/1996 de protección dos Camiños de Santiago a respecto da corta de arboredo e á necesidade da correspondente autorización por parte da Consellaría competente en materia de patrimonio cultural. Calquera tala de árbores e cambio de uso na zona de protección do Camiño de Santiago debe obter a autorización previa da Consellaría de Cultura e Turismo en aplicación do establecido no artigo 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Usos prohibidos

Todos os demais.

8.9 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DO SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PAISAXÍSTICO (SRPPa)

Art. 176 Definición e ámbito

Está constituído polos terreos que determine o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor.

O seu ámbito está indicado nos planos de ordenación territorial, dentro do que se inclúe a área de especial interese paisaxístico AEIP-03-07 Río Parga – Guitiriz que figura incluída no Catálogo de paisaxes de Galicia.

Art. 177 Réxime de usos

O réxime dos solos rústicos de protección paisaxística está regulado no Art. 38 da Lei 9/2002 coas modificacións ulteriores.

Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras f) e i), do artigo 33 da citada lei e en todo caso compatibles coa conservación e revalorización da paisaxe.

Aqueles que supoñan un maior impacto territorial como as actividades extractivas, evitarán ter incidencia nas visuais do Camiño de Santiago.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Os relacionados na alínea 2, letras e) e l), do artigo 33 mesma lei, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Ademais dos usos anteriormente indicados, no solo rústico de protección da paisaxe poderá autorizarse a ampliación de cemiterios preexistentes.

Usos prohibidos

Todos os demais.

9. NORMAS PARTICULARES EN SOLO URBANIZABLE

9.1 DISPOSICIÓNES XERAIS

O solo urbanizable é aquel que o PXOM determina como axeitado 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 catrénios de actuacións programada e/ou priorizada no caso do solo urbanizable delimitado (non se estiman prazos no caso do solo urbanizable non delimitado).

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 desenrolar as condicións que se fixen para cada tipo e/ou sector no presente PXOM.

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.

Os propietarios de solo urbanizable, de acordo co réxime aplicable terán os dereitos e obrigas especificadas no Título II da presente Normativa.

O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada predio é o 90 % do aproveitamento-tipo da área de reparto no que se atope engravado.

No presente PXOM as áreas de reparto que se establecerán serán coincidentes cos sectores que se delimitan no Plan.

Os aproveitamentos tipo das áreas de reparto, determínanse conforme ao disposto no artigo 114 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes, 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, excluindo os terreos que se manteñan afectados a dotacións públicas existentes no momento de aprobación do PXOM.

Para o cálculo do aproveitamento tipo teranse en conta os seguintes conceptos:

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 (residencial, terciario, comercial, industrial, etc). 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 anterior).

O coeficiente de homoxeneización (c) do valor entre os usos autorizados en cada Sector queda fixado na táboa que figura no apartado 'Coeficientes de homoxeneización' do capítulo Desenvolvemento e execución do Plan Xeral.

2. A homoxeneización das edificabilidades cos coeficientes establecidos que permite determinar os aproveitamentos para cada uso en m^2 sae da fórmula $A = c \times E_n$. 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 $a = A / S$.

3. Para poder urbanizar ou edificar nos ámbitos lindeiros ao sistema xeral ferroviario e na zona de protección do ferrocarril deberá solicitarse a preceptiva autorización perante o Xerente de Mantemento da Infraestrutura achegando a documentación precisa dos proxectos correspondentes.

Para estes efectos, deberá respectarse o réxime de distancias especificado na normativa sectorial ferroviaria. O desenvolvemento destas actuacións lindantes co ferrocarril implicará para o seu promotor a obriga de construír á súa costa un cerramento que garanta a seguridade do tránsito ferroviario, cos condicionantes técnicos que determine ADIF, segundo a lexislación sectorial en vigor. Así mesmo, en todos os proxectos construtivos na zona de influencia do ferrocarril deberá incorporarse unha separata que estude o impacto por ruído e vibracións inducidos polo ferrocarril e as medidas adoptadas no seu caso, para que os niveis de ruído e vibracións estean dentro dos niveis admisibles pola normativa sectorial vixente

9.2 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

No presente PXOM, conforme ao diagnóstico da información urbanística e aos obxectivos, criterios e solucións xerais contidas na Memoria Xustificativa, sería necesaria a previsión de mais espazos para usos residenciais complementarios dos núcleos existentes, tentando acadar os desexables acordos para os seus desenvolvementos durante a redacción do presente PXOM.

Delimítanse nesta fase 5 zonas apta para usos basicamente residenciais nun emprazamento axeitado para iso, e propónse a ampliación do Parque Empresarial de Guitiriz e un novo polígono como medio para desenvolver usos comerciais-industriais.

Art. 178 Solo urbanizable delimitado de carácter industrial

O establecido no presente artigo será de aplicación subsidiaria no ámbito do Parque Empresarial, unha vez se pretendan completar as súas determinacións ou en función de réximes transitorios establecidos pola lexislación urbanística aplicable (no seu caso).

Desenvolvemento Urbanístico

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

Determinacións dos Plans Parciais

Os Plans Parciais que desenvolvan áreas de solo urbanizable de carácter industrial que o PXOM cualifica, conterán as determinacións que dimanen da lexislación urbanística vixente entre elas a normativa de accesibilidade (Lei10/2014 e regulamentos de desenvolvemento)

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 de 15.000 m^2). A tal efecto, cando se delimite un sector en varios Plans Parciais non poderán deixarse ámbitos sen desenvolver inferiores a esa superficie, agás que mediante convenio se estipulasen outras condicións.

2. Usos. Para as áreas de Solo Urbanizable de carácter industrial o presente PXOM establecerá 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 (si non se especifican na ficha correspondente) permítense tamén os seguintes:

- Vivenda (como máximo 1 por parcela para garda).
- Uso Comercial. Categorias 1ª e 2ª.

- Uso de oficinas
- Uso sanitario a asistencial. Categoría 1ª e 2ª
- Uso sociocultural
- Uso deportivo
- Servicios públicos
- Asistencial

3. Tipoloxías. O Plan Parcial establecerá as correspondentes tipoloxías edificatorias permitidas no seu ámbito, en función do que especifique a correspondente ficha, 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.

5. Reservas mínimas. Establécense os seguintes módulos mínimos de reserva para dotacións:

- Sistema de Espazos libres de dominio e uso público: 10 % da superficie total ordenada, téndose en conta o que, ao respecto, sinala o Anexo ao Regulamento de Planeamento (artigo 11 en relación co artigo 4 do mesmo).
- Equipamentos públicos destinados a prestación de servizos de todo tipo, que se concretarán en usos específicos cando se redacte o planeamento de desenvolvemento: establécese un mínimo do 2% da superficie total ordenada.
- Aparcamentos: crearase un mínimo de 1 praza por cada 100 m² de edificación prevista, dos que polo menos a cuarta parte serán de dominio público.

6. Infraestructuras.

- De comunicación. O Plan Parcial ademais 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 súas marxes, así como 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 viais peonís que, en ningún caso terán menos de 4 m. de ancho.
- Características e trazado das galerías e redes de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios, rede de sumidoiros, depuradora, enerxía eléctrica, iluminación, rede telefónica, etc. O Plan Parcial deberá garantir:

- i. Subministro de auga para os usos previstos dun mínimo de 1,5 l/seg e Ha. de superficie bruta, en condicións de aceptable potabilidade.
- ii. Subministro de enerxía eléctrica por enriba dos 30 vatios de potencia por m² de terreo ordenado ou 60 w por cada m² construíble.
- iii. Rede de 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 si fose preciso con medidas de recollida de residuos industriais perigosos con destino a plantas especiais de tratamento.

Todas as redes de servizos deberán decorrer preferentemente baixo terra, aproveitando para iso un foxo escalonado, 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.

Todos os novos desenvolvementos inmobiliarios que non teñan unha conexión existente ás redes de abastecemento, deberán obter a correspondente autorización de aproveitamento de augas para a obtención de Licenza de obra, con carácter obrigado e vinculante para o obxecto de verificar o artigo 25.4 da Lei de Augas.

7. De igual xeito será de carácter obrigado e vinculante, que todosos novos desenvolvementos inmobiliarios antes aludidos, dispoñan dun sistema de depuración para os novos caudais de augas residuais xerados, asimesmo estes sistemas de depuración deberán obter a autorización de vertido correspondente ante o Organismo de conca competente para a obtención de Licenza de obra, a fin e dar cumprimento ao artigo 25.4 da Lei de Augas e ás condicións impostas polos artigos 245 e seguintes do Regulamento de Dominio Público Hidráulico. A avaliación que se terá que conter no Plan Parcial desagregará os conceptos seguintes:

- Movemento de terras.
- Afirmado de viario e encintado de beirarrúas.
- Estructuras.

- Sinalización.
- Saneamento e pluviais. Depuración (no seu caso)
- Abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios.
- Rede enerxía eléctrica.
- Iluminación pública.
- 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 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 como os de Ordenación deberanse elaborar a unha escala mínima de 1: 1.000. Os planos de Información recollerán 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 detallados, sistema de espazos libres, dotacións, etc.
- Rede viaria, co sinalamento de aliñamento e rasantes e conexións co S.X. de comunicacións.
- Rede de servizos.
- Delimitación, se ha lugar, de Unidades de Execución ou polígonos.
- Plan de Etapas.

11. Aproveitamento. Establecerase 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. As construcións cumpriran coas normas xerais de volume, hixiénicas, de uso e tipolóxicas establecidas na presente Normativa. 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 productivo. Non se poderá ocupar máis do 70 % da parcela edificable, e en calquera caso, non se poderá superar unha ocupación pola edificación superior os 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 esixirlles a aquelas que supoñan perigo de deterioro do medio ambiente, con estricte suxeición ao disposto na Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade e lexislación sectorial aplicable. Igualmente nas zonas de borde 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.

Sectores

No presente PXOM contéplanse só un sector de solo urbanizable delimitado de uso industrial, estremeiro co parque empresarial de Guitiriz, a modo de previsión de ampliación de este. Figura descrito con detalle nas fichas que forman parte do Anexo desta normativa. A este habería que sumar o correspondente á zona do Gran Balneario caracterizado como dotacional pero que admite implantacións industriais vinculadas ao uso e explotación das augas minero-medicinais como tamén se sinala na ficha de xestión correspondente.

Art. 179 Solo urbanizable delimitado residencial

Desenvolvemento Urbanístico

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

Determinacións dos Plans Parciais

Os Plans Parciais que desenvolvan áreas de solo urbanizable delimitado de carácter residencial, conterán as determinacións que dimanan da lexislación urbanística vixente, do que se establece no artigo 45,1 do Regulamento de Planeamento vixente, ou no que, no seu día, estableza o Regulamento a que se fai mención nas Disposicións Transitorias da Lei do Solo de Galicia e da normativa vixente de accesibilidade (Lei10/2014 e regulamentos de desenvolvemento)

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 de 15.000 m²).A tal efecto, cando se delimite un sector en varios Plans Parciais non poderán deixarse ámbitos sen desenvolver inferiores a esa superficie, agás que mediante convenio se estipulasen outras condicións.

2. Usos. Nas Areas de Solo Urbanizable delimitado de carácter residencial o presente PXOM establecerá para cada Sector os usos permitidos, aínda que a nivel xeral (si 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.
- Servicios públicos.

Na suma de todos os sectores de uso residencial deberá reservarse o solo necesario para situar o 20% da edificabilidade residencial total do sector dedicada a vivenda suxeita a algún réxime de protección.

3. Tipoloxías. O Plan Parcial establecerá as correspondentes tipoloxías edificatorias permitidas no seu ámbito, en función do que especifique a correspondente ficha, 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.

5. Reservas mínimas. Estableceranse detalladamente para cada un dos sectores na ficha correspondente.

6. Infraestruturas.

– De comunicación. O Plan Parcial ademais 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 como 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 viais peonís que, en ningún caso terán menos de 4 m. de ancho.

– Características e trazado das galerías e redes de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación, rede telefónica, etc. O Plan Parcial deberá garantir:

- i. Subministro de auga para a poboación prevista de un mínimo de 250 litros/habitante/día, en condicións de óptima potabilidade.
- ii. Subministro de enerxía eléctrica superior aos 30 vatios de potencia por m² de terreo ordenado ou 60 w por cada m² construíble.
- iii. Todas as redes de servizos deberán decorrer obrigadamente baixo terra, aproveitando para iso un foxo escalonado, de xeito que será máis doada calquera reparación de avarías.
- iv. 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.

– Todos os novos desenvolvementos inmobiliarios que non teñan unha conexión existente ás redes de abastecemento, deberán obter a correspondente autorización de aproveitamento de augas para a obtención de Licenza de obra, con carácter obrigado e vinculante para o obxecto de verificar o artigo 25.4 da lei de Augas.

– De igual xeito será de carácter obrigado e vinculante, que todosos novos desenvolvementos inmobiliarios antes aludidos, dispoñan dun sistema de depuración para os novos caudais de augas residuais xerados, así como estes sistemas de depuración deberán obter a autorización de vertido correspondente ante o Organismo de conca competente para a obtención de Licenza de obra, a fin e dar cumprimento ao artigo 25.4 da Lei de Augas e ás condicións impostas polos artigos 245 e seguintes do Regulamento de Dominio Público Hidráulico.

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.
- Estructuras.
- Sinalización.
- Saneamento e pluviais.
- Abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios.
- Rede enerxía eléctrica.
- Iluminación pública.
- 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 detallada 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 como os de Ordenación deberanse elaborar a unha escala mínima de 1/1.000. Os planos de Información recollerán con detalle 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 detallados, 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 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. As construcións cumpriran coas normas xerais de volume, hixiénicas, de uso e tipolóxicas establecidas na presente Normativa. 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). Permítese a utilización como vivideiro do espazo baixo cuberta nas condicións xerais establecidas na presente Normativa. Non se autorizarán edificios de vivendas arrimadas 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 estricte suxeición ao disposto na Lei 9/2013 de emprendemento e competitividade e lexislación sectorial aplicable. Igualmente nas zonas 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.

Sectores

No presente PXOM contéplase 4 sectores deste tipo de solo nos núcleos de Guitiriz e Parga que figuran descritos con detalle nas fichas correspondente do Anexo.

10 PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

10.1 CONDICIÓN BÁSICAS

As condicións que establece o presente catálogo contemplan por regra xeral unha protección cunhas condicións específicas que se suman ás de outras 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 Cultural que se catalogan, dedicadas a todos os elementos de interese non incluíbles no apartado de arqueoloxía.
- Condicións específicas para o Patrimonio Arqueolóxico, dedicada a todos os elementos 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 1949, 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 dictan normas sobre publicidade exterior.
- Decreto 199/1997 do 10 de xullo, da Xunta de Galicia, que rexe a actividade arqueolóxica na C.A. de Galicia.
- Decreto 262/1007 do 20 de decembro, da Xunta de Galicia, do Normas do Hábitat Galego

10.2 ANTECEDENTES DO CATÁLOGO

como antecedentes previos ao catálogo só consta a relacións de bens inventariados nas Normas Subsidiarias e Complementarias de Planeamento da Provincia de Lugo aprobadas pola Xunta de Galicia o 14 de xuño de 1991.

10.3 CONDICIÓN XERAIS REGULADORAS DO CATALOGO E AS ACTUACIÓNS A REALIZAR NOS ELEMENTOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCION

Art. 180 Ámbito e obxecto

O Catálogo municipal, que por aplicación da Disposición Adicional Segunda da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, pasará a formar parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, estará formado, 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, eiras, etc. que teñan valor artístico, histórico ou antropolóxico. O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) establece unha relación de edificios e conxuntos a protexer e/ou conservar por razóns urbanísticas en función do seu valor histórico, artístico ou medio ambiental.

No relativo á protección do patrimonio histórico artístico e etnográfico, ademais do presente nesta ordenanza, estarase en todo o disposto pola Lei 8/1995, de 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.

Constitúen bens suxeitos a protección urbanística, de acordo coas determinacións da presente ordenanza e a la 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 antropolóxico, reflectidos e identificados nos planos de ordenación e incluídos na relación de bens protexidos do presente PXOM.

- Os restos de xacementos arqueolóxicos e castros, reflectidos nos planos de Ordenación e incluídos na relación do patrimonio arqueolóxico do presente PXOM.
- As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos Organismos competentes en materia de patrimonio histórico, artístico e cultural.
- Os elementos illados, identificados nos planos de Ordenación que, polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido seu interese histórico, artístico, etnográfico e/ou cultural. Así, mediante o Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, cabazos, cabaceiros e canastros de mais de 100 anos de antigüidade, e mediante o Decreto 571/1963, de 14 de marzo, os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico-artístico de mais 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 de 22 de abril de 1949, sexa cal for o seu estado de conservación.

Os bens obxecto de protección quedan incluídos no catálogo de fichas complementario do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal.

As fichas que acompañan este Catálogo fan alusión tanto a elementos individuais (edificios e construcións singulares e senlleiras) como a tipoloxías edificatorias de interese (lavadoiros, vivendas de tipoloxía tradicional, muíños, etc) que polos seus valores arquitectónicos ou culturais merecen ser conservados e legados ás xeracións futuras.

Devanditos bens figuran reflectidos graficamente e numerados nos planos de Ordenación territorial a escala 1/5.000, e a 1/2.000 nos núcleos rurais.

O Catálogo ten a consideración de aberto e será susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancia do Concello ou ben da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

A protección destes edificios e conxuntos vai encamiñada a súa conservación, aceptando a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido, para o cal establécense tres niveis de protección:

- a.- Integral
- b.- Estructural
- c.- Ambiental

Para a protección do contorno dos bens protexidos, dentro dos cales é necesario informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico, fíxose unha franxa que se delimita nos planos de ordenación, ou no caso de non estar grafada, a distancia (medida desde o bordo exterior do elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexese), do contorno de protección (art. 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias Provinciais) será 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 parroquiais, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, etc.), arquitectura civil (edificios singulares, pontes, fontes, etc.) e outros elementos inventariados.
- 200 metros, cando se trate de contornos de protección de bens de carácter arqueolóxico.

Nos elementos catalogados e no seu contorno de protección, todos aqueles usos e construcións ou actuacións enumerados no artigo 194 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes e no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, mentres non se redacte o planeamento especial correspondente, será preciso o informe previo da consellaría do ramo, que terá carácter preceptivo e vinculante respecto ás condicións físicas que sexan requiridas para preservar o seu contorno e para garantir a harmonización coas características dos bens protexidos. Igualmente a tramitación do planeamento especial citado ou calquera outro de desenvolvemento do PXOM que afecte a bens catalogados ou os seus ámbitos de protección, requirirá do informe previo da consellaría do ramo, que terá carácter preceptivo e vinculante.

Con carácter xeral a ampliación ou reforma dos cemiterios ou camposantos presentes no termo municipal estará sometida a informe preceptivo e vinculante do órgano correspondente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

Faise notar que a denominación de “contorno de protección” equivale á de “zona de protección” para os efectos derivados da presente normativa.

Faise notar, asemade, que os elementos catalogados que demanden unha regulación específica que atinxa tanto aos usos, tipo de actuacións ou tratamento de elementos discordantes, son obxecto dun comentario relativo a isto na parte de “observacións” da súa ficha.

Art. 181 Definición xeral dos tipos de obra permitidos nos edificios

Con carácter xeral as obras que se permitan nos edificios catalogados e nos seus ámbitos tenderán a súa conservación e posta en valor, quedando o seu uso subordinado a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación. Establécense os seguintes tipos ou categorías de obras:

- *Conservación*: Son aquelas destinadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.
- *Restauración*: Son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou de parte do mesmo ao seu estado orixinal. A situación de estado orixinal debe estar suficientemente documentada. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colabores co devandito fin. Inclúense dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos extraños engadidos a fachadas e cubertas de edificios, a recuperación de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocos e dos revocos ou a eliminación de falsos teitos e doutros engadidos.
- *Consolidación*: Son aquelas obras que teñen por finalidade o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.
- *Rehabilitación*: Son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade, dun edificio ou parte do mesmo, mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, sen intervir na sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustificado a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.
- *Reestructuración*: Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grao de deterioro, ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e a forma do edificio. As ditas obras poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica coma escaleiras e patios ou a redistribución de espazos interiores.
- *Ampliación*: son aquelas obras encamiñadas á ampliación dun edificio existente, sen modificar os seus aliñamentos exteriores e planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estrutural. No caso de adición de plantas estas agregaranse con criterios de integración compositiva e coherencia formal.

Art. 182 Protección integral

A presente protección aplícase a aqueles edificios, construcións e bens inmobles de natureza semellante que reúnen un excepcional valor arquitectónico e/ou unha relevante significación cultural ou cidadán. A mesma protección atinxe aos monumentos declarados ou incoados en base ao 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, tanto no que se refire aos seus elementos orixinais interiores como exteriores, prestando especial respecto ás súas características singulares e procurando a súa recuperación funcional e monumental a través de todos os medios técnicos posibles.

Ámbito

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

- *Edificios*: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que abrangue a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio a protexer (pazo e edificacións auxiliares, Igrexa e adro, etc.), quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas, agás que exista unha autorización previa da Consellería de Cultura.
- *Conxuntos que conforman unha unidade*: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licenza. Expresamente quedará prohibida a tala de especies arbóreas, xa fosen autóctonas ou non, que pola súa idade ou situación estratéxica formen parte da xardinería ou medio inmediato.
- *Outros elementos protexidos*: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

Obras permitidas nos bens catalogados

As obras permitidas sobre estes elementos serán as tendentes á conservación e revalorización da edificación, elementos ou agrupación catalogado, dotándoos excepcionalmente do uso ou usos que, sendo compatibles coas

súas características e condicións orixinais, garantan mellor a súa permanencia. En consecuencia, permítense obras que teñan por fin o mantemento, é dicir, as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, esta última soamente no caso de actuacións necesarias para adecuar o edificio a usos dotacionais, preferentemente de carácter público e sempre que non supoñan risco de perda ou dano aos valores que motivaron a súa protección integral.

Condicións de edificación na parcela dos bens catalogados

Poderanse proxectar novas edificacións na parcela debendo adaptarse as súas condicións ás establecidas polo plan xeral segundo a calificación do solo da parcela e ás seguintes limitacións:

- a) A posibilidade de realizar unha nova edificación na parcela estará en todo momento supeditada á conservación dos valores do elemento catalogado e á obtención do correspondente informe favorable da consellaría do ramo.
- b) Os elementos protexidos con nivel de protección integral, situados en parcelas de grande extensión (non menor de 2000 m²), a superficie da nova edificación non excederá do 40% da superficie das edificacións protexidas.
- c) O novo volume non significará segregación ou parcelación urbanística; a súa altura non excederá dos 6 metros, manterá unha relación harmónica cos elementos protexidos e deberá dispoñerse exento dos elementos ou edificacións protexidas respectando en todo caso as zonas axardinadas e os elementos vexetais protexidos.

Os usos, tanto das edificacións protexidas coma das novas que poidan xurdir, serán compatibles cos valores do elemento a protexer e estarán condicionados polos tipos de obras permitidos en función do nivel de protección e supeditados á obtención do correspondente informe favorable da consellaría do ramo.

Seguimento municipal das obras

O Concello exercerá en todo momento os labores de control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección integral a fin de comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ao proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e autonómico.

Protección de vistas e contorno de bens protexidos con carácter integral

Arredor dos bens culturais de protección integral definirase unha área de protección –individualizada e non xenérica– que abranguerá aos edificios e conxuntos que formen parte do seu contorno inmediato. Así mesmo poderase limitar efectivamente a altura dos inmobles englobados dentro desta área a fin de protexer as súas vistas desde os distintos accesos e lugares que ofrezan privilexiadas perspectivas visuais (miradoiros, áreas de lecer...) de carácter público. Así mesmo coidarase especialmente a coherencia das cores e materiais visibles (carpintería, cubertas, paramentos, canles de pluviais, etc...) empregados nos edificios e construcións inseridos nesta área de protección respecto do ben que goza de protección integral. Estas limitacións expresaranse especificamente na ficha do elemento catalogado.

A tal fin o Departamento Municipal responsable do Patrimonio Cultural, en coordinación co Departamento de Urbanismo, emitirá, en todo caso, un informe vinculante que formará parte de cada un dos expedientes de licenza de obra maior ou menor dos inmobles incluídos na devandita área de protección. A estes efectos a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia poderá exercer de organismo consultivo.

Estas medidas perseguen controlar a masa edificada así como os materiais e a tipoloxía dos edificios e construcións situados no contorno dos bens protexidos integralmente a fin de conservar o seu perfil e manter a súa identidade como fitos de referencia visual.

Documentación necesaria para a solicitude de licenza

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ao que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.
- Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como das ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. 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.
- Descrición fotográfica do edificio e o seu entorno.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en grandes fincas ou nunha área definida por unha liña homotética a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, a solicitude de licenza de calquera tipo deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas Ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación ao edificio a protexer.
- Incidencia no entorno da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

En todos os casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Por outra banda, de acordo coa normativa vixente de habitabilidade, o Concello tramitará a solicitude da excepcionalidade do cumprimento das devanditas normas se fose o caso.

A relación de edificios e conxuntos obxecto de protección integral indícase no catálogo Anexo desta Normativa.

Art. 183 Protección estrutural

É aplicable a aqueles edificios ou bens inmobles que polo seu valor histórico, artístico, construtivo, tipolóxico ou arquitectónico son suficientemente significativos dentro do termo municipal.

Esta protección correspóndese cos bens culturais de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ou ambiental que, polas súas características obxectivas, merecen ser conservados. A súa estrutura deberá conservarse por medio de tratamentos específicos que garantan o mantemento das súas condicións volumétricas, tipolóxicas e ambientais, sen prexuízo de que se realicen obras de adaptación e mellora que sexan compatibles cos usos autorizados en base á súa estrutura e función.

Ámbito

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

- *Edificios*: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio a protexer (pazo e edificacións auxiliares, Igrexa e adro, etc.).
- *Conxuntos que conforman unha unidade*: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Expresamente quedará prohibida a tala de especies arbóreas, fosen ou non autóctonas, que pola súa idade ou situación estratéxica, formen parte da xardinería ou medio inmediato.
- *Outros elementos protexidos*: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

Obras permitidas

As obras permitidas serán as tendentes á súa conservación mellorando as súas condicións de habitabilidade ou uso, mantendo a configuración estrutural, a envolvente exterior e os seus elementos significativos. En consecuencia, permítese obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación e, de xeito excepcional e xustificadas, obras de reestruturación que non supoñan risco de perda ou dano dos valores que motivan a protección estrutural do edificio ou elemento.

Condicións de edificación na parcela dos bens catalogados

Poderanse proxectar novas edificacións na parcela debendo adaptarse as súas condicións ás establecidas polo plan xeral segundo a calificación do solo da parcela e ás seguintes limitacións:

- a) A posibilidade de realizar unha nova edificación na parcela estará en todo momento supeditada á conservación dos valores do elemento catalogado e á obtención do correspondente informe favorable da consellaría do ramo.
- b) No caso de elementos protexidos con nivel de protección estrutural, situados en parcelas de grande extensión (non menor de 2000 m²), a superficie da nova edificación non excederá do 60% da superficie das edificacións protexidas.
- c) O novo volume non significará segregación ou parcelación urbanística; a súa altura non excederá dos 6 metros, manterá unha relación harmónica cos elementos protexidos e deberá dispoñerse exento dos elementos ou edificacións protexidas respectando en todo caso as zonas axardinadas e os elementos vexetais protexidos.

Os usos, tanto das edificacións protexidas coma das novas que poidan xurdir, serán compatibles cos valores do elemento a protexer e estarán condicionados polos tipos de obras permitidos en función do nivel de protección e supeditados á obtención do correspondente informe favorable da consellaría do ramo.

Seguimento municipal das obras

O Concello exercerá en todo momento os labores de control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección estrutural a fin de comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ao proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e autonómico.

Documentación necesaria para a solicitude de licenza

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude e licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio.
- Evolución do edificio e do entorno inmediato que podan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como das ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. 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.
- Descrición fotográfica do edificio e o seu entorno.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e os elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en grandes fincas ou nunha área definida por unha liña homotética a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, a solicitude de licenza de calquera tipo deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas Ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación ao edificio a protexer.
- Incidencia no entorno da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

En todos os casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Por outra banda, de acordo coanormativa vixente de habitabilidade, o concello tramitará no seu caso a excepcionalidade do cumprimento da devandita normativa.

A relación de edificios e conxuntos obxecto de protección estrutural indícase no Anexo I desta Normativa.

Art. 184 Protección ambiental

Definición e ámbito

Os edificios que así se recollan no catálogo e que, ben illados ou ben en conxuntos, conformen tramos ou áreas arquitectónicas de calidade en bo ou regular estado de conservación, aínda que individualmente non presenten notables valores arquitectónicos.

Correspóndese cos bens culturais que presentan un valor arquitectónico, decorativo, tradicional, pintoresco ou ambiental que polas súas características exteriores ou pola súa tipoloxía, ou ben por constituír pezas singulares dun escenario urbano ou rural concreto, é preciso conservar polos seus aportes ambientais, estéticos e históricos que contén. Estes bens admiten importantes intervencións naqueles aspectos susceptibles de mellora que non contradigan o obxectivo da súa catalogación.

Tamén, e de forma xenérica, os elementos incluídos nos contornos de protección dos elementos catalogados gozarán dunha protección ambiental, previndo así normativamente as medidas necesarias para a protección tipolóxica, morfolóxica, conservación, recuperación ou aproveitamento do patrimonio.

Obras permitidas

As obras permitidas nestes elementos terán por obxecto adecualos aos usos e costumes actuais sen perda dos valores ambientais e tipolóxicos que posúen. En consecuencia, permítense obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestruturación e, en determinadas circunstancias, obras de ampliación, sempre que non produzan mingua dos valores a protexer.

Condições de edificación na parcela dos bens catalogados

Poderanse proxectar novas edificacións na parcela debendo adaptarse as súas condicións ás establecidas polo plan xeral segundo a calificación do solo da parcela e ás seguintes limitacións:

- a) A posibilidade de realizar unha nova edificación na parcela estará en todo momento supeditada á conservación dos valores do elemento catalogado e á obtención do correspondente informe favorable da consellaría do ramo.
- b) O novo volume non significará segregación ou parcelación urbanística; a súa altura non excederá dos 6 metros, manterá unha relación harmónica cos elementos protexidos e deberá dispoñerse exento dos elementos ou edificacións protexidas respectando en todo caso as zonas axardinadas e os elementos vexetais protexidos.

Os usos, tanto das edificacións protexidas coma das novas que poidan xurdir, serán compatibles cos valores do elemento a protexer e estarán condicionados polos tipos de obras permitidos en función do nivel de protección e supeditados á obtención do correspondente informe favorable da consellaría do ramo.

Documentación para a solicitude de licenza

Nos edificios con protección ambiental, as solicitudes de licenza de calquera tipo de obra, incluírán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Relación detallada das obras a executar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.
- Alzado fotográfico do tramo da rúa (alomenos do tramo correspondente á couzada) onde está situado o edificio.

Cando a licenza solicitada sexa de reestructuración e/ou adición de planta, ademais da anterior deberá presentar:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos mais característicos.
- Memoria xustificativa da oportunidade e conveniencia da reestructuración (cando sexa o caso).

En tódolos casos o Concello coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A relación de edificios e conxuntos obxecto de protección estrutural se indica no Anexo I de esta Normativa.

Art. 185 Actuacións nos ámbitos de protección dos elementos catalogados

Ámbito

Na presente ordenanza e nos planos de ordenación indícanse os contornos de protección dos elementos incluídos no Catálogo. Os elementos incluídos nos contornos de protección dos elementos catalogados gozarán, de forma xenérica, dunha PROTECCIÓN AMBIENTAL, previndo así normativamente as medidas necesarias para a protección tipolóxica, morfolóxica, conservación, recuperación ou aproveitamento do patrimonio.

Condições de harmonización

Tódolos elementos ou edificacións a construír ou reformar no ámbito de protección dos elementos catalogados deberán acadar as condicións de harmonización seguintes:

- A súa tipoloxía deberá ser congruente coas propias da zona, non podendo supor variacións das características esenciais dos edificios, nin alteralo 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 cas características propias do lugar.
- O volume das novas edificacións será similar ao das edificacións tradicionais existentes.
- As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebraduras dos seus faldóns. A iluminación e ventilación do aproveitamento baixo cuberta será polo testeiro ou por ventás inclinadas situadas no plano dos faldóns de cuberta, quedando prohibidas as mansardas ou bufardas.

Documentación necesaria para a solicitude de licenza

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual si 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 o seu entorno en relación co elemento protexido.
- Incidencia no entorno da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).
- En tódolos casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo a concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.

Art. 186 Obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso

Con carácter xeral, os propietarios de terreos e edificacións, de acordo co establecido nos artigos 188, 189 e 190 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes terán a obriga de conservar e mantelos nas condicións explicitadas nos referidos artigos, pero imos a abondar máis aínda nas obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso, establecendo as seguintes limitacións:

- Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PXOM, amais da obriga xeral xa consignada e conforme ao disposto no artigo 25 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e no art. 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 elo independentemente de que se as obras excedan dos límites do deber de conservación (artigo 199 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes) os propietarios recaben a cooperación das Administracións competentes (Concello, Consellería de Cultura, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto, ou recaben as axudas que se citan no art. 202 da Lei 9/2002 e modificacións subseguintes.
- En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PXOM, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa da Administración competente na protección do Patrimonio Histórico (artigo 41 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e artigo 24 da Lei do Patrimonio Histórico Español), quen no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en cuestión (Sentencia do T.S. de 23/9/1988). Neste suposto tamén se terá en conta o disposto no art. 100 da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia,

Art. 187 Condicións específicas de protección do Camiño de Santiago – Camiño Norte

O tramo do Camiño de Santiago (variante coñecida como Camiño Norte) delimitase en planos e queda, por mor da súa identificación, sometido á regulación prescrita na Lei 3/1996 de 10 de maio de protección dos camiño de Santiago e na Lei 8/1995 de 30 de outubro do patrimonio cultural de Galicia. Ten a consideración de ben de interese cultural (BIC) conforme ao prescrito no artigo 75 “Protección dos Camiños de Santiago” da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.

O ámbito obxecto de protección delimitado baixo o concepto de “territorio histórico” inclúe, ademais da propia sección do camiño, as construcións tradicionais, os espazos libres (públicos e privados), a vexetación das súas marxes e o parcelario que existe a ámbolos dous lados do camino ata o límite aprobado definitivamente.

En caso de demolicións de edificacións tradicionais no ámbito citado deberá xustificarse a súa conveniencia e cumprirá a declaración previa de ruína e a autorización da Consellaría do ramo que poderá impor a conservación do inmovible ou daqueles elementos de maior interese.

As actividades provisionais e, nomeadamente, as actividades extractivas dentro do contorno do Camiño estarán sometidas á autorización previa da consellaría do ramo e só serán autorizables en tanto en canto non poñan en perigo os valores a conservar ou sexan compatibles con eles.

As rasantes naturais do Camiño non se poderán modificar.

O beirado das cubertas das edificacións situadas no ámbito de protección do Camiño será sinxelo non permitíndose a prolongación do canto do forxado ou piso nin a introdución de cornixas molduradas. Conservaranse obrigatoriamente os muros de remate, as cornixas singulares, as sopenas de pedra, os beirados, etc especialmente na contorna dos núcleos rurais. Quedan prohibidas as bufardas de cuberta en novas construcións. Así mesmo, os cerramentos, revestimentos e carpintarías serán coherentes co resto do inmovible e coas características tradicionais dos mesmos elementos da zona.

As portadas, marquesiñas, toldos, publicidade e escaparates no entorno de protección do Camiño someteranse ás condicións prescritas pola Lei de protección dos Camiños de Santiago e, en todo caso, serán coherentes e harmónicas en canto a dimensións, formas, materiais e contido co contorno de protección no que se atopan e responderán ás características tradicionais da zona e respectarán os valores do Camiño.

Nos ámbitos de protección arqueolóxica só se poderá permitir o uso e aproveitamento do subsolo no caso de que se constate, a través dunha actuación arqueolóxica debidamente autorizada, a inexistencia de restos, ou no caso de que se constate a existencia de restos e as obras proxectadas resulten compatibles e no afecten aos restos arqueolóxicos atopados. Así mesmo nas áreas de cautela destes elementos deberá terse en conta que os usos non incidan negativamente na conservación ou visualización do ben.

Art. 188 Elementos incluídos no Catálogo

Os elementos que se inclúen no catálogo recóllense detalladamente nun volume independente coas fichas realizadas para cada elemento, conxunto de elementos ou tipoloxías xenéricas de elementos.

O trazado e delimitación do Camiño de Santiago – Rota da Costa, aprobado definitivamente polo Decreto 158/2014, do 27 de novembro, da Consellería de Cultura, incorporárase plenamente ás prescricións do presente documento.

10.4 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 189 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).

Ámbito Art. 190 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, 1/97 do Solo de Galicia 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.

Meca Art. 191 nismos de altas e baixas no catálogo

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.

A relación de bens inventariados e clasificados no catálogo deste plan xeral, nomeadamente os xacementos arqueolóxicos, quedan identificados e descritos polos datos coñecidos nestes momentos. Calquera modificación que se derive dunha reconsideración deses datos por mor dunha investigación máis detallada ou motivada implicará a modificación, na mesma medida e valor, das determinacións urbanísticas deste Plan Xeral. Todo isto sen prexuízo dos cambios que a lexislación xeral ou sectorial prescriba.

Art. 192 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.

10.4.1.1.1 Usos Autorizados

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo D 199/1997 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 arrincamento de árbores, roturacións profundas, nin apertura de pozos e minas.

GRAO II

Aplícase a todo o solo rústico de protección arqueolóxica que ven 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

10.4.1.1.2 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 sotárregas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrinque 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.

10.4.1.1.3 Usos Autorizados

Permítese 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 sotárregos de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecemento de auga, etc...

10.4.1.1.4 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, admítase 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 restos arqueolóxicos, así como naqueles nos que se tiveran producido achados de materiais arqueolóxicos.

GRAO III-1 (zona de protección cautelar)

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.

10.4.1.1.5 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 iso, deberase remitir á Comisión Territorial de Patrimonio un proxecto detallado de calquera obra ou modificación que se pretenda realizar. A Comisión resolverá sobre a pertinencia de devandita obra, aínda que, en todo caso, sempre conlevará unha intervención arqueolóxica previa que sexa garante da correcta documentación e investigación dos restos arqueolóxicos existentes.

Grao III-2 (ZONA de protección ordinaria)

10.4.1.1.6 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, sen necesidade de realizar unha actuación arqueolóxica previa. Para iso, deberase remitir á Comisión Territorial de Patrimonio un proxecto detallado de calquera obra ou modificación que se pretenda realizar. A Comisión resolverá sobre a pertinencia de devandita obra, sen necesidade de facer a escavación arqueolóxica previa, salvo que por circunstancias observadas pola devandita Comisión poida modificar esa decisión.

Os xacementos suxeitos a cada un dos distintos graos de protección aparecen detallados no anexo de Patrimonio Arqueolóxico que acompaña a presente ordenanza.

Art. 193 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 esperanza de achádego 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 cautelara, informando do achádego ou circunstancias á Comisión Provincial de Patrimonio para os 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 xeito fortuíto, 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.

Infracción Art. 194 ns ás presentes condicións de protección

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 cometida

11 ANEXO 1. RELACION DE BENS CATALOGADOS

Arqueoloxía

| Ficha do catálogo | Código GA | Nome | Parroquia |
|--------------------------|------------------|--|---|
| 1-001 | GA27022001 | Medoña de Corvite | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-002 | GA27022002 | Medoña de Porto Vilariño | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-003 | GA27022003 | Medoña de Outeiro de Quemado | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-004 | GA27022004 | Medoña de Galiñeiro 1 | Labrada (Santa María) |
| 1-005 | GA27022005 | Medoña de Pena Redonda | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-006 | GA27022006 | Mámoa de Reboiras | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-007 | GA27022007 | Medoña do Porco (Galiñeiro) | Labrada (Santa María) |
| 1-008 | GA27022009 | Mámoa do Monte das Modias 1 | Labrada (Santa María) |
| 1-009 | GA27022010 | Medoña da Pena do Toxo 1 | Labrada (Santa María) |
| 1-010 | GA27022011 | Medoña de Debaixo do Pico Pequeño | Labrada (Santa María) |
| 1-011 | GA27022012 | Mámoa da Forca Vella | O Buriz (San Pedro) |
| 1-012 | GA27022013 | Medoña da Pena dos Nenos | Labrada (Santa María) |
| 1-013 | GA27022014 | Medoña da Pena dos Corvos | Labrada (Santa María) |
| 1-014 | GA27022015 | Medoña do Cordal de Bernaldo | Labrada (Santa María) |
| 1-015 | GA27022016 | Modea de Cordixobe | Labrada (Santa María) |
| 1-016 | GA27022018 | Medoña da Cova da Serpe | As Negradas(San Vicenzo) |
| 1-017 | GA27022019 | Mámoa da Fraga das Forcas 1 | Vilar (Santa María) |
| 1-018 | GA27022020 | Medoña 1 do Rego da Loba | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-019 | GA27022021 | Mámoa 1 da Revolta Grande/ Medoña da Cabana | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-020 | GA27022022 | Xur da Medoña 1 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-021 | GA27022023 | As Medoñas de Lentemil 1 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-022 | GA27022024 | Medoña da Picota 1 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-023 | GA27022025 | Medoña de Os Penedos | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-024 | GA27022026 | Medoña de Marco de Portovello | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-025 | GA27022027 | Medoña de A Pingalleta | Mariz (Santa Eulalia) |
| 1-026 | GA27022028 | Medorra de O Curuto de Torguedo | As Negradas(San Vicenzo) |
| 1-027 | GA27022029 | A Medorra de Negrados | As Negradas(San Vicenzo) |
| 1-028 | GA27022030 | Medorra da Lagoa 1 | As Negradas(San Vicenzo) |
| 1-029 | GA27022032 | Medorra 1 de Pegureiro | As Negradas(San Vicenzo) |
| 1-030 | GA27022033 | Medoña do Marco da Picota | Mariz (Santa Eulalia) |
| 1-031 | GA27022034 | Castro de A Cuíña | Mariz (Santa Eulalia) |
| 1-032 | GA27022035 | Medoña de Os Pedrazos | Mariz (Santa Eulalia) |
| 1-033 | GA27022036 | Medorra de O Gandarón 1 | Becín (San Xiao) |
| 1-034 | GA27022037 | Medorra do Monte da Croa | Parga (Santo Estevo) |

| Ficha do catálogo | Código GA | Nome | Parroquia |
|-------------------|------------|--------------------------------------|---|
| 1-035 | GA27022038 | Medorra de Montemeá | Parga (Santo Estevo) |
| 1-036 | GA27022039 | Medorra de Tolda | Parga (Santo Estevo) |
| 1-037 | GA27022040 | Mámoa de O Pelegrín 1 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-038 | GA27022041 | Alto dos Castros | Becín (San Xiao) |
| 1-039 | GA27022042 | Medorra de O Gandarón 3 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-040 | GA27022043 | Pena Xiboi | Parga (Santo Estevo) |
| 1-041 | GA27022044 | Medorra do Alto da Cintinela 1 | Santa Locaia de Parga (Santa Locaia) |
| 1-042 | GA27022045 | Medorra de O Cotón | Santa Locaia de Parga (Santa Locaia) |
| 1-043 | GA27022046 | Medorra de A Gándara 1 | Santa Locaia de Parga (Santa Locaia) |
| 1-044 | GA27022047 | Medorra de Agra Blanca | Santa Locaia de Parga (Santa Locaia) |
| 1-045 | GA27022048 | Medoña da Sementeira | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-046 | GA27022049 | Medoña de Penas do Fro | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-047 | GA27022050 | Medoña do Monte do Fro 1 | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-048 | GA27022051 | Medoña do Cabaliño 1 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-049 | GA27022052 | Medoña de A Regina 1 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-050 | GA27022053 | Medoña da Gándara 1 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-051 | GA27022054 | Medoña de O Cotón da Vixía | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-052 | GA27022055 | Medoña de As Casillas | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-053 | GA27022056 | Medoña de Lavamás 1 | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-054 | GA27022057 | Medoña do Bico da Croa | Trasparga (Santiago) |
| 1-055 | GA27022058 | Medoña do Pasteiro da Croa | Trasparga (Santiago) |
| 1-056 | GA27022059 | Medoña de A Avieira | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-057 | GA27022060 | O Castro de Belote | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-058 | GA27022061 | Medoña da Depuradora | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-059 | GA27022062 | Medoña do Monte do Lombo 1 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-060 | GA27022063 | Mámoa do Taramballo | O Buriz (San Pedro) |
| 1-061 | GA27022064 | Castro das Penas | Labrada (Santa María) |
| 1-062 | GA27022065 | Medoña do Castro das Penas | Labrada (Santa María) |
| 1-063 | GA27022066 | Castro da Torre | Labrada (Santa María) |
| 1-064 | GA27022067 | Mámoa das Medoñas 1 | Labrada (Santa María) |
| 1-065 | GA27022068 | Castro de Margá | Labrada (Santa María) |
| 1-066 | GA27022069 | Medoña de Por riba do Aro | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-067 | GA27022070 | Medoña da Pena das Portas Galladas 1 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-068 | GA27022071 | Medoña de O Cruceiro de Riotorto | O Buriz (San Pedro) |
| 1-069 | GA27022072 | Medoña de O Cadaval/O Pilreo 1 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-070 | GA27022073 | Medoña de O Pilreo 1 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-071 | GA27022074 | Medoña da Roza da Modia Grande 1 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-072 | GA27022075 | Medoña da Roza da Modia Grande 2 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-073 | GA27022076 | Petroglifo de Pena Bicuda | O Buriz (San Pedro) |
| 1-074 | GA27022077 | Petroglifo de Chousa das Calzadas | O Buriz (San Pedro) |
| 1-075 | GA27022078 | O Castro do Carelo | O Buriz (San Pedro) |
| 1-076 | GA27022079 | Xacemento da Granxa Medieval | Labrada (Santa María) |
| 1-077 | GA27022081 | O Castro das Reixas | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-078 | GA27022082 | Medoña de Xur das Castiñeiras | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-079 | GA27022083 | As Modias 1 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-080 | GA27022084 | Modia da Fraga do Rei | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-081 | GA27022085 | Medoña de O Vieiro 1 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-082 | GA27022086 | Medoña de Tras os Curros 1 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-083 | GA27022087 | Medoña da Fonte de Pedrasos 1 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-084 | GA27022088 | Castro da Medoña/Castro de Navallo | Becín (San Xiao) |
| 1-085 | GA27022089 | Castro de Vigo | San Salvador de Parga (San Salvador) |
| 1-086 | GA27022090 | O Castelo de Rocha | Roca (San Xiao) |
| 1-087 | GA27022091 | A Medoña de Albardillas | Pígara (San Pedro) |

| Ficha do catálogo | Código GA | Nome | Parroquia |
|-------------------|------------|---|---|
| 1-088 | GA27022092 | Medoña de Pena Branca 1 | Pígara (San Pedro) |
| 1-089 | GA27022093 | O Mollón/Medorra de Casanova | Pígara (San Pedro) |
| 1-090 | GA27022094 | Castro da Fraga do Pazo | Pígara (San Pedro) |
| 1-091 | GA27022095 | Medorra de As Minas | Pígara (San Pedro) |
| 1-092 | GA27022096 | Medoña de Pena Gallada | Roca (San Xiao) |
| 1-093 | GA27022097 | O Castro de Labrada | Labrada (Santa María) |
| 1-094 | GA27022098 | Medoña de Formosa 1 | Labrada (Santa María) |
| 1-095 | GA27022099 | As Modias do Castro | O Buriz (San Pedro) |
| 1-096 | GA27022100 | Castro de Quenllas do Forno | O Buriz (San Pedro) |
| 1-097 | GA27022101 | Túmulo de Pena das Cruces | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-098 | GA27022102 | Os Castros de Quintán | Roca (San Xiao) |
| 1-099 | GA27022104 | Medoña de A Retorta 1 | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-100 | GA27022105 | Mámoa de Penas Grandes | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-101 | GA27022106 | Mámoa de Vilanova 1 | Trasparga (Santiago) |
| 1-102 | GA27022107 | Xacemento de Fírveda | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-103 | GA27022108 | Gravuras de Fírveda | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-104 | GA27022109 | Mámoa do Golpe | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-105 | GA27022110 | Medoña da Ermita de San Vitorio (Galiñeiro) | Labrada (Santa María) |
| 1-106 | GA27022111 | Medoña de Galiñeiro 2 | Labrada (Santa María) |
| 1-107 | GA27022112 | Medoña de Galiñeiro 3 | Labrada (Santa María) |
| 1-108 | GA27022113 | Medoña de Galiñeiro 4 | Labrada (Santa María) |
| 1-109 | GA27022115 | Mámoa da Fraga das Forcas 2 | Vilar (Santa María) |
| 1-110 | GA27022116 | Medoña 2 do Rego da Loba | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-111 | GA27022117 | Xur da Medoña 2 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-112 | GA27022118 | Xur da Medoña 3 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-113 | GA27022119 | As Medoñas 2 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-114 | GA27022120 | As Medoñas 3 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-115 | GA27022121 | Medoña de A Picota 1 | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-116 | GA27022122 | Medorra da Lagoa 2 | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-117 | GA27022123 | Túmulo 5 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-118 | GA27022124 | Túmulo 6 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-119 | GA27022125 | Túmulo 3 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-120 | GA27022126 | Túmulo 1 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-121 | GA27022127 | Túmulo 2 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-122 | GA27022128 | Túmulo 4 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-123 | GA27022129 | Túmulo 8 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-124 | GA27022130 | Túmulo 7 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-125 | GA27022132 | Túmulo 9 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-126 | GA27022133 | Túmulo 10 do Cotarro | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-127 | GA27022135 | Medorra de O Gandarón 2 | Becín (San Xiao) |
| 1-128 | GA27022136 | Mámoa de O Pelegrín 2 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-129 | GA27022137 | Mámoa de O Pelegrín 3 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-130 | GA27022138 | Mámoa de O Pelegrín 4 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-131 | GA27022139 | Mámoa de O Pelegrín 5 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-132 | GA27022140 | Mámoa de O Pelegrín 6 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-133 | GA27022141 | Mámoa de O Pelegrín 7 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-134 | GA27022142 | Mámoa de O Pelegrín 8 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-135 | GA27022143 | Mámoa de O Pelegrín 9 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-136 | GA27022144 | Mámoa de O Pelegrín 10 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-137 | GA27022145 | Mámoa de O Pelegrín 11 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-138 | GA27022146 | Mámoa de O Pelegrín 12 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-139 | GA27022147 | Mámoa de O Pelegrín 13 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-140 | GA27022148 | Mámoa de O Pelegrín 14 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-141 | GA27022149 | Mámoa de O Pelegrín 15 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-142 | GA27022150 | Mámoa de O Pelegrín 16 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-143 | GA27022151 | Mámoa de O Pelegrín 17 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-144 | GA27022152 | Mámoa de O Pelegrín 18 | Parga (Santo Estevo) |

| Ficha do catálogo | Código GA | Nome | Parroquia |
|-------------------|------------|---|---|
| 1-145 | GA27022153 | Mámoa de O Pelegrín 19 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-146 | GA27022154 | Mámoa de O Pelegrín 20 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-147 | GA27022155 | Mámoa de O Pelegrín 21 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-148 | GA27022156 | Mámoa de O Pelegrín 22 | Parga (Santo Estevo) |
| 1-149 | GA27022157 | Medorra do Alto da Cintinela 2 | Santa Locaia de Parga (Santa Locaia) |
| 1-150 | GA27022158 | Medorra da Gándara 2 | Santa Locaia de Parga (Santa Locaia) |
| 1-151 | GA27022159 | Medoña da Sementeira 2 | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-152 | GA27022160 | Medoña do Monte do Fro 2 | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-153 | GA27022161 | Medoña do Monte do Fro 3 | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-154 | GA27022162 | Medoña de Cabaliño 2 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-155 | GA27022164 | Medoña de A Regina 2 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-156 | GA27022165 | Medoña de A Regina 3 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-157 | GA27022166 | Medoña da Gándara 2 | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-158 | GA27022167 | Medoña de Lavamás 2 | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-159 | GA27022168 | Mámoa de As Medoñas 2 | Labrada (Santa María) |
| 1-160 | GA27022169 | Medoña da Pena das Portas Galladas 2 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-161 | GA27022170 | Medoña de O Cadaval/O Pilreo 2 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-162 | GA27022171 | Medoña de O Cadaval/O Pilreo 3 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-163 | GA27022172 | Medoña de O Pilreo 2 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-164 | GA27022173 | Medoña de O Pilreo 3 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-165 | GA27022174 | Medoña de O Pilreo 4 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-166 | GA27022175 | Medoña da Roza da Modia Grande 3 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-167 | GA27022176 | Medoña de O Vieiro 2 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-168 | GA27022177 | Medoña de Tras os Curros 2 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-169 | GA27022178 | Medoña de Tras os Curros 3 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-170 | GA27022179 | Medoña da Fonte de Pedrasos 2 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-171 | GA27022180 | Medoña de Pena Branca 2 | Pígara (San Pedro) |
| 1-172 | GA27022181 | Medoña de Formosa 2 | Labrada (Santa María) |
| 1-173 | GA27022182 | Medoña de Formosa 3 | Labrada (Santa María) |
| 1-174 | GA27022183 | Mámoa de Vilanova 2 | Trasparga (Santiago) |
| 1-175 | GA27022184 | Mámoa de Vilanova 3 | Trasparga (Santiago) |
| 1-176 | GA27022185 | Mámoa de Vilanova 4 | Trasparga (Santiago) |
| 1-177 | GA27022186 | Mámoa de Vilanova 5 | Trasparga (Santiago) |
| 1-178 | GA27022187 | Mámoa de Vilanova 6 | Trasparga (Santiago) |
| 1-179 | GA27022188 | Mámoa do Monte das Modias 2 | Labrada (Santa María) |
| 1-180 | GA27022189 | Mámoa do Monte das Modias 3 | Labrada (Santa María) |
| 1-181 | GA27022190 | Medoña do Monte do Lombo 2 | O Buriz (San Pedro) |
| 1-182 | GA27022191 | Medoña de A Retorta 2 | San Breixo de Parga (San Breixo) |
| 1-183 | GA27022192 | Mámoa de Pena Carballosa | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-184 | GA27022193 | Mámoa do Monte da Croa | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-185 | GA27022194 | A Motorra | San Salvador de Parga (San Salvador) |
| 1-186 | GA27022195 | As Modias 2 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-187 | GA27022196 | As Modias 3 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-188 | GA27022197 | As Modias 4 | Santa Cruz de Parga (Santa Cruz) |
| 1-189 | GA27022198 | Medorra do Monte do Vilar 1 | Vilar (Santa María) |
| 1-190 | GA27022199 | Medorra do Monte do Vilar 2 | Vilar (Santa María) |
| 1-191 | GA27022200 | Túmulo da Serra de Montouto | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-192 | GA27022201 | Túmulo do Monte de Ouzas | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-193 | GA27022202 | Túmulo do Cordal da Cova da Serpe 1 | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-194 | GA27022203 | Túmulo do Cordal da Cova da Serpe 2 | As Negradas (San Vicenzo) |
| 1-195 | GA27022204 | Túmulo de Monte Cadaval | Labrada (Santa María) |
| 1-196 | GA27022205 | Túmulo do Colmeiro | Pedrafita (San Mamede) |
| 1-197 | GA27022206 | Túmulo de Xea | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-198 | GA27022207 | Túmulo da Pena Entre as Hermás | Os Vilares (San Vicenzo) |

| Ficha do catálogo | Código GA | Nome | Parroquia |
|-------------------|---------------|--|---|
| 1-199 | GA27022208 | Medoña da Pena do Toxo 2 | Labrada (Santa María) |
| 1-200 | GA27022209 | Medoña da Pena do Toxo 3 | Labrada (Santa María) |
| 1-201 | GA27022210 | Medoña do Pico Grande | Labrada (Santa María) |
| 1-202 | GA27022211 | Mámoa 2 da Revolta Grande/ Medoña de Lentemil | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-203 | GA27022212 | Mámoa 3 da Revolta Grande | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-204 | GA27022REF001 | Medoña da Sementeira Comunal de San Breixo | Parga (San Breixo) |
| 1-205 | GA27022REF020 | Gravura de Pena das Cruces | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-206 | GA27022REF021 | Mámoa da Casa da Medoña 1 | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-207 | GA27022REF022 | Mámoa da Casa da Medoña 2 | Os Vilares (San Vicenzo) |
| 1-208 | GA27022REF023 | Mámoa de Roseco | Santa Mariña de Lagostelle (Santa Mariña) |
| 1-209 | GA27022REF024 | Medoñas da Veiga Branca | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-210 | GA27022REF025 | A Medorra de Casas Novas | Pígara (San Pedro) |
| 1-211 | GA27022ACH | Sartego de Santa María do Vilar | Vilar (Santa María) |
| 1-212 | GA27022213 | Abrigo de Penas da Carballosa | Lagostelle (San Xoán) |
| 1-213 | GA15003025 | Medoña do Toxo 2 | Cambás (San Pedro) |
| 1-214 | GA27020239 | Mámoa do Colado | Anafreita (San Pedro) |
| 1-215 | GA27020317 | Pena da Mira ou Ventureira | Anafreita (San Pedro) |
| 1-216 | GA27021024 | Medoña da Silvela | Cazás (San Xulián) |
| 1-217 | GA27021133 | Medoña da Corda de Sinde | - |
| 1-218 | GA27065059 | Medoña da Mouteira Pequena | - |
| 1-219 | GA27065251 | O Peno Gallado | Ladra (San Salvador) |

Arquitectura relixiosa

| Ficha | Igrexa |
|--------|---|
| 2.1-01 | Igrexa de Becin (parroquial de San Xiao) |
| 2.1-02 | Igrexa de Buriz (parroquial de San Pedro) |
| 2.1-03 | Capela de San Nicolás e San Lourenzo |
| 2.1-04 | Capela de Nosa Señora de Lourdes |
| 2.1-05 | Capela de Nosa Señora de Fátima |
| 2.1-06 | Igrexa de Labrada (parroquial de Santa María) |
| 2.1-07 | Capela no Lugar da Granxa |
| 2.1-08 | Granxa de Monfero |
| 2.1-09 | Capela de San Xián |
| 2.1-10 | Capela de San Mateo |
| 2.1-11 | Capela de San Roque |
| 2.1-12 | Capela de San Cristovo |
| 2.1-13 | Igrexa de Lagostelle (parroquial de San Xoán) |
| 2.1-14 | Igrexa Nova. Pr. do Sagrado Corazón de María |
| 2.1-15 | Capela do Ecce Homo |
| 2.1-16 | Capela do Pazo de San Antón |
| 2.1-17 | Capela en Acevedo |
| 2.1-18 | Capela da Asunción (Pazo de Camarasa) |
| 2.1-19 | Capela en Pardiñas |
| 2.1-20 | Igrexa de Lagostelle (parroquial de Santa Mariña) |
| 2.1-21 | Igrexa de Mariz (parroquial de Santa Eulalia) |
| 2.1-22 | Capela do pazo de Penalonga |
| 2.1-23 | Igrexa das Negradas (parroquial de San Vicenzo) |
| 2.1-24 | Igrexa de Parga (parroquial de San Breixo) |
| 2.1-25 | Capela de San Alberte (santuario) |
| 2.1-26 | Igrexa de Parga (parroquial de San Salvador) |
| 2.1-27 | Santuario de Bascuas |
| 2.1-28 | Capela do pazo de Casanova |
| 2.1-29 | Igrexa de Parga (parroquial de Santa Cruz) |

| Ficha | Igrexa |
|--------------|--|
| 2.1-30 | Capela do pazo da Pontella |
| 2.1-31 | Igrexa de Parga (parroquial de Santa Locaia) |
| 2.1-32 | Igrexa de Parga (parroquial de Santo Estevo) |
| 2.1-33 | Capela da Concepción |
| 2.1-34 | Capela de Santa Lucía |
| 2.1-35 | Capela de San Xosé |
| 2.1-36 | Igrexa de Pedrafita (parroquial de San Mamede) |
| 2.1-37 | Campanario da igrexa parroquial |
| 2.1-38 | Ermida en Rego do Ameneiro |
| 2.1-39 | Igrexa de Pígara (parroquial de San Pedro) |
| 2.1-40 | Capela do Carme |
| 2.1-41 | Capela de San Bieito |
| 2.1-42 | Capela de Santa Ana en Muros |
| 2.1-43 | Igrexa de Roca (parroquial de San Xiao) |
| 2.1-44 | Ermida de Santa Ana en Quintán |
| 2.1-45 | Igrexa de Trasparga (parroquial de Santiago) |
| 2.1-46 | Igrexa de Vilar (parroquial de Santa María) |
| 2.1-47 | Igrexa dos Vilares (parroquial de San Vicenzo) |
| 2.1-48 | Capela do Vilariño |

Arquitectura popular

| Ficha | Ben |
|--------------|---|
| 2.2-01 | Casa rectoral de Becín |
| 2.2-02 | Casa de Rosende |
| 2.2-03 | Casa rectoral de Buriz |
| 2.2-04 | Casa rectoral de Labrada |
| 2.2-05 | Casa do Fanego |
| 2.2-06 | Casa da Landoeira |
| 2.2-07 | Casa rectoral de Santa Mariña |
| 2.2-08 | Casa rectoral de Mariz |
| 2.2-09 | Antigo Convento de Cercedo |
| 2.2-10 | Casa de Ferreira |
| 2.2-11 | Casa da Cerradura |
| 2.2-12 | Casa do Covelo |
| 2.2-13 | Antiga Casa rectoral de Pedrafita |
| 2.2-14 | Casa de Samesode |
| 2.2-15 | Casa rectoral de Santa Locaia |
| 2.2-16 | Casa de Rebordiños |
| 2.2-17 | Casa rectoral dos Vilares |
| 2.2-18 | Casa do Carballeiro |
| 2.2-19 | Casa de Díaz Castro |
| 2.2-20 | Casa do Coira |
| 2.2-21 | Casa no Campo da Feira IV |
| 2.2-22 | Casa no Campo da Feira V |
| 2.2-23 | Casa no Campo da Feira VI |
| 2.2-24 | Casa no Campo da Feira VII |
| 2.2-25 | Casa no Campo da Feira VIII |
| 2.2-26 | Casa no Campo da Feira IX |
| 2.2-27 | Casa Zarrulleiro |
| 2.2-28 | Casa rectoral en San Breixo |
| 2.2-29 | Refuxio de pescadores |
| 2.2-30 | Ruínas do antigo hospital de peregrinos |
| 2.2-31 | Núcleo de Ferreira |

Arquitectura civil

| Ficha | Ben |
|--------------|-------------------------------------|
| 2.3-01 | Ponte Moeiro |
| 2.3-02 | Ponte da Paderna |
| 2.3-03 | Ponte de Arxa |
| 2.3-04 | Ponte de Escadebas |
| 2.3-05 | Casa na Avda. da Coruña I |
| 2.3-06 | Casa na Avda. da Coruña II |
| 2.3-07 | Casa da Barxa |
| 2.3-08 | Casa do Portazgo |
| 2.3-09 | Casa na Avda. da Coruña III |
| 2.3-10 | Casa na Avda. da Coruña IV |
| 2.3-11 | Casa na Avda. da Coruña IX |
| 2.3-12 | Casa na Avda. da Coruña VI |
| 2.3-13 | Casa na Avda. da Coruña VII |
| 2.3-14 | Casa na Avda. da Coruña VIII |
| 2.3-15 | Casa na Rúa do Concello I |
| 2.3-16 | Casa na Rúa do Concello II |
| 2.3-17 | Casa do Concello |
| 2.3-18 | Casa na Rúa do Concello III |
| 2.3-19 | Casa na Rúa do Concello IV |
| 2.3-20 | Casa na Rúa do Concello V |
| 2.3-21 | Casa na Rúa do Concello VI |
| 2.3-22 | Casa na Rúa do Concello VII |
| 2.3-23 | Casa na Rúa do Concello VIII |
| 2.3-24 | Casa na Rúa do Concello IX |
| 2.3-25 | Casa na Rúa do Concello X |
| 2.3-26 | Casa na Rúa do Concello XI |
| 2.3-27 | Escola Habanera |
| 2.3-28 | Casa con escudo na Rúa do Concello |
| 2.3-29 | Villa María Aurea |
| 2.3-30 | Casa na Rúa Ponte Veiga |
| 2.3-31 | Ponte Veiga |
| 2.3-32 | Casa dos Peóns Camiñeiros |
| 2.3-33 | Villa Bujados |
| 2.3-34 | Hotel Bergantiños |
| 2.3-35 | Estación de Ferrocarril de Guitiriz |
| 2.3-36 | Antigo Xulgado |
| 2.3-37 | Hotel Tomé |
| 2.3-38 | Villa Lupa |
| 2.3-39 | Hotel-Balneario de Guitiriz |
| 2.3-40 | Casa na Rúa Rosalía de Castro I |
| 2.3-41 | Villa Luisa |
| 2.3-42 | Casa na Rúa Xermolos |
| 2.3-43 | Pazo de San Antón |
| 2.3-44 | Ponte Dá |
| 2.3-45 | Pazo do Marqués de Camarasa |
| 2.3-46 | Ponte de Senande |
| 2.3-47 | Torre de Belote |
| 2.3-48 | Pazo de Penalonga |
| 2.3-49 | Pontella de Grandón |
| 2.3-50 | Casa con escudo da Pena Branca |
| 2.3-51 | Ponte de Montemea |
| 2.3-52 | Casa-Torre Coronel Noreña |
| 2.3-53 | Casa na Praza da Estación |
| 2.3-54 | Estación de Ferrocarril de Parga |
| 2.3-55 | Casa na Rúa Castelao |
| 2.3-56 | Casa na Rúa das Canteiras |
| 2.3-57 | Casa no Campo da Feira I |
| 2.3-58 | Casa no Campo da Feira II |
| 2.3-59 | Casa no Campo da Feira III |
| 2.3-60 | Casa na Rúa San Xosé |

| Ficha | Ben |
|--------------|----------------------------------|
| 2.3-61 | Ponte de Parga |
| 2.3-62 | Escola de Parga |
| 2.3-63 | Casa con escudo do Pazo |
| 2.3-64 | Ponte de Roca |
| 2.3-65 | Ponte de San Alberte |
| 2.3-66 | Pazo de Casanova |
| 2.3-67 | Pontella no río Roca |
| 2.3-68 | Casa con escudo do Candorco |
| 2.3-69 | Pazo da Pontella |
| 2.3-70 | Ponte da Raposeira |
| 2.3-71 | Escola de Santa Locaia |
| 2.3-72 | Pontella de Saa |
| 2.3-73 | Ponte de Saa |
| 2.3-74 | Pontella no río Lodeiro |
| 2.3-75 | Casona do Mesón da Cabra |
| 2.3-76 | Ponte do Barreiro |
| 2.3-77 | Escola dos Vilares |
| 2.3-78 | Ponte do Pico Farelo |
| 2.3-79 | Ponte da Reboira |
| 2.3-80 | Casa na Praza do Mercado I |
| 2.3-81 | Casa na Praza do Mercado II |
| 2.3-82 | Ponte de Piteiro |
| 2.3-83 | Casa na Avda. da Coruña V |
| 2.3-84 | Casa na Rúa Rosalía de Castro II |
| 2.3-85 | Casa do barrio de Loureiros |

Arquitectura etnográfica. Hórreos

| Ficha | Ben |
|--------------|-----------------------------|
| 3.1-01 | Hórreo de Abelendro I |
| 3.1-02 | Hórreo de Abelendro II |
| 3.1-03 | Hórreo de Becín I |
| 3.1-04 | Hórreo de Becín II |
| 3.1-05 | Hórreo do Castro |
| 3.1-06 | Hórreo de Moeiro |
| 3.1-07 | Hórreo da Graña |
| 3.1-08 | Hórreo de Campoverde |
| 3.1-09 | Hórreo de Corvite de Abaixo |
| 3.1-10 | Hórreo do Cal |
| 3.1-11 | Hórreo de Vigo |
| 3.1-12 | Hórreo das Toxeiras |
| 3.1-13 | Hórreo de Arxa I |
| 3.1-14 | Hórreo de Arxa II |
| 3.1-15 | Hórreo de Barreiro |
| 3.1-16 | Hórreo de Guitiriz I |
| 3.1-17 | Hórreo de Guitiriz II |
| 3.1-18 | Hórreo de Guitiriz III |
| 3.1-19 | Hórreo de Guitiriz IV |
| 3.1-20 | Hórreo de Ansede |
| 3.1-21 | Hórreo da Landoeira I |
| 3.1-22 | Hórreo da Landoeira II |
| 3.1-23 | Hórreo de Pardiñas I |
| 3.1-24 | Hórreo de Senande I |
| 3.1-25 | Hórreo de Senande II |
| 3.1-26 | Hórreo das Mámoas |
| 3.1-27 | Hórreo de Outeiro de Lea |
| 3.1-28 | Hórreo do Porto Vello |
| 3.1-29 | Hórreo da Cuíña |
| 3.1-30 | Hórreo de Mariz |
| 3.1-31 | Hórreo do Cando |
| 3.1-32 | Hórreo da Viladonega I |
| 3.1-33 | Hórreo da Viladonega II |

| Ficha | Ben |
|--------------|------------------------------------|
| 3.1-34 | Hórreo de Rebordiños (As Negradas) |
| 3.1-35 | Hórreo da Vacariza I |
| 3.1-36 | Hórreo da Vacariza II |
| 3.1-37 | Hórreo do Covelo |
| 3.1-38 | Hórreo da Pobra de Parga |
| 3.1-39 | Hórreo dos Corredoiros |
| 3.1-40 | Hórreo de Rego do Ameneiro |
| 3.1-41 | Hórreo da Castiñeira |
| 3.1-42 | Hórreo da Tolda |
| 3.1-43 | Hórreo das Casas Novas |
| 3.1-44 | Hórreo de Casamuniño |
| 3.1-45 | Hórreo da Ponte de Roca |
| 3.1-46 | Hórreo de Quintan |
| 3.1-47 | Hórreo de Roca I |
| 3.1-48 | Hórreo do Pazo de Casanova |
| 3.1-49 | Hórreo de Locencia |
| 3.1-50 | Hórreo de Pereira |
| 3.1-51 | Hórreo de Baldomar |
| 3.1-52 | Hórreo do Pazo da Pontella |
| 3.1-53 | Hórreo de Cabana |
| 3.1-54 | Hórreo de Pasarín |
| 3.1-55 | Hórreo do Campo da Vila I |
| 3.1-56 | Hórreo do Campo da Vila II |
| 3.1-57 | Hórreo de Forcas |
| 3.1-58 | Hórreo de Fraguas |
| 3.1-59 | Hórreo da Modia |
| 3.1-60 | Hórreo de Rebordiños (Vilar) |
| 3.1-61 | Hórreo de Acion |
| 3.1-62 | Hórreo de Cibreiro |
| 3.1-63 | Hórreo de Drada |
| 3.1-64 | Hórreo do Vilariño |
| 3.1-65 | Hórreo dos Ramos |
| 3.1-66 | Hórreo de Rego Pequeno |
| 3.1-67 | Hórreo de Reixas |
| 3.1-68 | Hórreo de Vilarchan |
| 3.1-69 | Hórreo de O Sandiño |
| 3.1-70 | Hórreo de Novás |
| 3.1-71 | Hórreo de Vilargabín |
| 3.1-72 | Hórreo de Vilasuso |
| 3.1-73 | Hórreo de O Outeiro de Lea |
| 3.1-74 | Horreo de Pardiñas II |
| 3.1-75 | Horreo de Pardiñas III |
| 3.1-76 | Horreo de Pardiñas IV |
| 3.1-77 | Horreo de Pardiñas V |
| 3.1-78 | Horreo de Pardiñas VI |
| 3.1-79 | Hórreo de Roca II |
| 3.1-80 | Hórreo de Roca III |
| 3.1-81 | Hórreo de Roca IV |
| 3.1-82 | Hórreo de Roca V |
| 3.1-83 | Hórreo en Saa, nº 17 |
| 3.1-84 | Hórreo de A Lagoa |
| 3.1-85 | Hórreo en Pedrazón |
| 3.1-86 | Hórreo en Guitiriz V |
| 3.1-87 | Hórreo en Guitiriz VI |
| 3.1-88 | Hórreo en Guitiriz VII |
| 3.1-89 | Hórreo en Guitiriz VIII |
| 3.1-90 | Hórreo en Guitiriz IX |

Arquitectura etnográfica. Pombais

| Ficha | Ben |
|--------------|--------------------|
| 3.2-01 | Pombal en Guitiriz |

- 3.2-02 Pombal de Samesode
3.2-03 Pombal do Pazo da Pontella

Arquitectura etnográfica. Muiños

| Ficha | Ben |
|--------|----------------------------|
| 3.3-01 | Muíño do Corral Vello |
| 3.3-02 | Muíño do Rei |
| 3.3-03 | Muíño do Forno |
| 3.3-04 | Muíño do Penedo |
| 3.3-05 | Muíño do Batán |
| 3.3-06 | Muíño do Virginio |
| 3.3-07 | Muíño de San Cibrao |
| 3.3-08 | Muíño de Xestoselo I |
| 3.3-09 | Muíño dos Aboares |
| 3.3-10 | Muíño das Ameixeiras |
| 3.3-11 | Muíño da Gandarela |
| 3.3-12 | Muíño da Casa Alfonso |
| 3.3-13 | Muíño da Casa Damasio |
| 3.3-14 | Muíño do Lugar da Pena |
| 3.3-15 | Muíño de Vigo |
| 3.3-16 | Muíño da casa de Paderne |
| 3.3-17 | Muíño de Saa I |
| 3.3-18 | Muíño de Saa II |
| 3.3-19 | Muíño de San Mateo |
| 3.3-20 | Muíño de Sinde I |
| 3.3-21 | Muíño de Sinde II |
| 3.3-22 | Muíño da Xubia |
| 3.3-23 | Muíño do Toxiño |
| 3.3-24 | Muíño de Xove Novo |
| 3.3-25 | Muíño do Canoteiro |
| 3.3-26 | Muíño de Pardiñas |
| 3.3-27 | Sete Muíños |
| 3.3-28 | Muíño de Santa Mariña |
| 3.3-29 | Muíño de Mariz I |
| 3.3-30 | Muíño de Mariz II |
| 3.3-31 | Muíño de Mezonzo |
| 3.3-32 | Muíño de Grandón |
| 3.3-33 | Muíño do Lousado |
| 3.3-34 | Muíño da Estrada |
| 3.3-35 | Muíño de Casal |
| 3.3-36 | Muíño de Mirón I |
| 3.3-37 | Muíño de Mirón II |
| 3.3-38 | Muíño do Bueiro |
| 3.3-39 | Muíño de Ferreiros |
| 3.3-40 | Muíño de Baxoi |
| 3.3-41 | Muíño de Forcamuñiz |
| 3.3-42 | Muíño do Barreiro |
| 3.3-43 | Muíño de Reixas |
| 3.3-44 | Muíño do Candendo |
| 3.3-45 | Muíño de Xestoselo II |
| 3.3-46 | Muíño da Casa da Ribeira |
| 3.3-47 | Muíño da Casa do Portelo |
| 3.3-48 | Muíño de Pedrazón |
| 3.3-49 | Muíño da Casa de Rosende |
| 3.3-50 | Muíño da Graña |
| 3.3-51 | Muíño Portomuíño |
| 3.3-52 | Muíño de Xiá I |
| 3.3-53 | Muíño de Xiá II |
| 3.3-54 | Muíño de Xunto á Igrexa I |
| 3.3-55 | Muíño de Xunto á Igrexa II |
| 3.3-56 | Muíño de San Mateo |
| 3.3-57 | Muíño de Saa III |

| | |
|---------|---------------------------|
| 3.3-58 | Muíño de Pumariño |
| 3.3-59 | Muíño de Lugar da Granxa |
| 3.3-60 | Muíño de Gandarela |
| 3.3-61 | Muíño da Casa do Juan |
| 3.3-62 | Muíño de Quintas |
| 3.3-63 | Muíño de Guitiriz |
| 3.3-64 | Muíño do Sanguñedo |
| 3.3-65 | Muíño da Landoeira |
| 3.3-66 | Muíño do Fanego I |
| 3.3-67 | Muíño do Fanego II |
| 3.3-68 | Muíño de Tralapena |
| 3.3-69 | Muíño de Vello |
| 3.3-70 | Muíño da Casa Nova |
| 3.3-71 | Muíño da Carballeira |
| 3.3-72 | Muíño de Arxa |
| 3.3-73 | Muíño de Acivro |
| 3.3-74 | Muíño de Lea |
| 3.3-75 | Muíño da Porta |
| 3.3-76 | Muíño da Vila |
| 3.3-77 | Muíño de Portaescoira |
| 3.3-78 | Muíño de Penalonga |
| 3.3-79 | Muíño de Mariz III |
| 3.3-80 | Muíño do Cando |
| 3.3-81 | Muíño de As Coutadas |
| 3.3-82 | Muíño da Pobra de Parga |
| 3.3-83 | Muíño de Picaraño |
| 3.3-84 | Muíño do Rego do Ameneiro |
| 3.3-85 | Muíño do Pazo I |
| 3.3-86 | Muíño do Pazo II |
| 3.3-87 | Muíño de Ferreira |
| 3.3-88 | Muíño da Castiñeira |
| 3.3-89 | Muíño de Casamuíño |
| 3.3-90 | Muíño da Ponte de Roca I |
| 3.3-91 | Muíño da Ponte de Roca II |
| 3.3-92 | Muíño de San Alberte |
| 3.3-93 | Muíño de Rego da Viña |
| 3.3-94 | Muíño de Piteiro |
| 3.3-95 | Muíño de Casal I |
| 3.3-96 | Muíño de Casal II |
| 3.3-97 | Muíño de Bascuas |
| 3.3-98 | Muíño de Ferreiros |
| 3.3-99 | Muíño do Castro |
| 3.3-100 | Muíño de Saa |
| 3.3-101 | Muíño de Outeiro |
| 3.3-102 | Muíño da Casa da Concha |
| 3.3-103 | Muíño de Vilanova |
| 3.3-104 | Muíño de Pasarín |
| 3.3-105 | Muíño da Casa do Ferreiro |
| 3.3-106 | Muíño de Forcas |
| 3.3-107 | Muíño da Reboira |
| 3.3-108 | Muíño dos Ares |

Arquitectura etnográfica. Fontes

| Ficha | Ben |
|--------|------------------------------------|
| 3.4-01 | Fonte de Toxeiras |
| 3.4-02 | Fonte Xove Novo |
| 3.4-03 | Fonte de San Xoan (balneario) |
| 3.4-04 | Fonte de Santo Domingo (balneario) |
| 3.4-05 | Fonte en Guitiriz |
| 3.4-06 | Fonte do Perexil |
| 3.4-07 | Fonte en Belote |
| 3.4-08 | Fonte das Escádebas |

| Ficha | Ben |
|--------------|----------------------------|
| 3.4-09 | Fonte de Santa Mariña |
| 3.4-10 | Fonte do Pazo de Penalonga |
| 3.4-11 | Fonte da Vila |
| 3.4-12 | Fonte de Cuiña |
| 3.4-13 | Fonte do Foxo |
| 3.4-14 | Fonte de Ferreira |
| 3.4-15 | Fonte da Nena |
| 3.4-16 | Fonte de Valdovín |
| 3.4-17 | Fonte de Portopulgo |
| 3.4-18 | Fonte de San Xosé |
| 3.4-19 | Fonte das Verrugas |
| 3.4-20 | Fonte do Porcelo |
| 3.4-21 | Fonte de Santa Mariña |
| 3.4-22 | Fonte de Embande |
| 3.4-23 | Fonte do Ferreiro |
| 3.4-24 | Fonte da Blanca |
| 3.4-25 | Fonte de San Alberte |
| 3.4-26 | Fonte en A Fonte |
| 3.4-27 | Fonte en A Eirexe |
| 3.4-28 | Fonte en O Cotón |
| 3.4-29 | Fonte do Campo da Virxe |
| 3.4-30 | Fonte de Santa Cruz |
| 3.4-31 | Fonte de Piedracoba |
| 3.4-32 | Fonte de Penabico |
| 3.4-33 | Fonte do Curral |
| 3.4-34 | Fonte xunto á igrexa |
| 3.4-35 | Fonte de Baxoi |
| 3.4-36 | Fonte de Forcas |
| 3.4-37 | Fonte de Nandulfe |
| 3.4-38 | Fonte da Pena Fachada |
| 3.4-39 | Fonte de Lavandeira |
| 3.4-40 | Fonte de Ribeira |
| 3.4-41 | Fonte en O Vilariño |
| 3.4-42 | Fonte en Drada |
| 3.4-43 | Fonte do Cando |
| 3.4-44 | Fonte de Bureiros |
| 3.4-45 | Estanque de Fontefría |

Arquitectura etnográfica. Lavadoiros

| Ficha | Ben |
|--------------|--------------------------------|
| 3.5-01 | Lavadoiro de Corvite de abaixo |
| 3.5-02 | Lavadoiro de A Lagoa |
| 3.5-03 | Lavadoiro de As Ameixeiras |
| 3.5-04 | Lavadoiro de Vigo |
| 3.5-05 | Lavadoiro de Guitiriz |
| 3.5-06 | Lavadoiro do Pazo |
| 3.5-07 | Lavadoiro de As Coutadas |
| 3.5-08 | Lavadoiro do Pazo de Penalonga |
| 3.5-09 | Lavadoiro de Pasarín |
| 3.5-10 | Lavadoiro do Cancelo |
| 3.5-11 | Lavadoiro de Drada |
| 3.5-12 | Lavadoiro de A Pena |
| 3.5-13 | Lavadoiro de A Pena Fachada |
| 3.5-14 | Lavadoiro de Os Ramos |
| 3.5-15 | Lavadoiro de A Tiñaz |
| 3.5-16 | Lavadoiro de O Vilariño |

Arquitectura etnográfica. Cruceiros

| Ficha | Ben |
|--------------|---------------------------|
| 3.6-01 | Cruceiro do adro de Becín |

| Ficha | Ben |
|--------------|-------------------------------------|
| 3.6-02 | Calvario da Graña |
| 3.6-03 | Cruceiro do adro da Graña |
| 3.6-04 | Cruceiro das Penas |
| 3.6-05 | Cruceiro de Riotorto |
| 3.6-06 | Cruz de Mouteira |
| 3.6-07 | Cruceiro de S. Sandiño |
| 3.6-08 | Cruceiro de Xestoselo |
| 3.6-09 | Cruceiro das Penas |
| 3.6-10 | Cruceiro de Bañobre |
| 3.6-11 | Cruceiro da Loba |
| 3.6-12 | Cruceiro da Granxa |
| 3.6-13 | Cruceiro de Xirós |
| 3.6-14 | Cruceiro dos Castelos |
| 3.6-15 | Cruceiro de Paderna |
| 3.6-16 | Cruceiro de Saa |
| 3.6-17 | Cruceiro do Toxiño |
| 3.6-18 | Cruceiro de Xove Novo |
| 3.6-19 | Cruceiro do Mallo I |
| 3.6-20 | Cruceiro do Mallo II |
| 3.6-21 | Cruceiro da Vila |
| 3.6-22 | Cruceiro en Guitiriz |
| 3.6-23 | Cruceiro da Fírveda |
| 3.6-24 | Cruceiro do Pazo |
| 3.6-25 | Cruceiro do adro de Santa Mariña |
| 3.6-26 | Cruceiro do adro de Mariz |
| 3.6-27 | Cruceiro do Pazo de Penalonga |
| 3.6-28 | Cruceiro do Lousado |
| 3.6-29 | Cruz do Lousado |
| 3.6-30 | Cruceiro de Cercedo |
| 3.6-31 | Cruz de Ferreira |
| 3.6-32 | Cruceiro da Pena Xiboi |
| 3.6-33 | Cruceiro da Castiñeira |
| 3.6-34 | Cruceiro das Casas Novas |
| 3.6-35 | Cruceiro de Ferreira |
| 3.6-36 | Cruceiro do adro de Roca |
| 3.6-37 | Calvario da Eirexe |
| 3.6-38 | Cruz da Eirexe |
| 3.6-39 | Cruceiro de San Alberte |
| 3.6-40 | Cruceiro de Bascuas |
| 3.6-41 | Cruceiro da Rectoral |
| 3.6-42 | Cruceiro do adro de Vilaverde |
| 3.6-43 | Cruceiro de Ferreiros I |
| 3.6-44 | Cruceiro de Ferreiros II |
| 3.6-45 | Calvario da Igrexa |
| 3.6-46 | Calvario de Eirexe |
| 3.6-47 | Cruz da Eirexe I |
| 3.6-48 | Cruz da Eirexe II |
| 3.6-49 | Cruceiro do adro da Eirexe |
| 3.6-50 | Cruceiro da Raposeira |
| 3.6-51 | Cruceiro de Trasparga |
| 3.6-52 | Cruceiro da igrexa do Campo da Vila |
| 3.6-53 | Cruz da igrexa do Campo da Vila |
| 3.6-54 | Cruz de Fraguas |
| 3.6-55 | Cruceiro de Rebordiños |
| 3.6-56 | Cruceiro de Acion |
| 3.6-57 | Cruceiro de Berulfe |
| 3.6-58 | Cruceiro do Rego Pequeño |
| 3.6-59 | Cruceiro de Reixas I |
| 3.6-60 | Cruceiro de Reixas II |
| 3.6-61 | Cruceiro do adro de Reixas |
| 3.6-62 | Calvario dos Vilares |
| 3.6-63 | Cruceiro de Vilargabín |

3.8-54 Pozo do Requeixo**Elementos naturais**

| Ficha | Ben |
|--------------|-------------------------------------|
| 4.1 | Os Caneiros do río Ladra |
| 4.2 | Carballeira das Casas Novas |
| 4.3 | Masa de frondosas de Ferreira |
| 4.4 | Carballeira de San Alberte |
| 4.5 | Paseo dos Bidueiros |
| 4.6 | Rochas do miradoiro das Amargueiras |

B.I.C.

| Ficha | Ben |
|--------------|------------------------------|
| 5.1 | Conxunto do Castelo de Parga |

Camiño de Santiago do Norte – Ruta da Costa

O trazado e delimitación do Camiño de Santiago – Rota da Costa, aprobado definitivamente polo Decreto 158/2014, do 27 de novembro, da Consellería de Cultura, incorporárase plenamente ás prescricións do presente documento.

| Ficha | Ben |
|--------------|--|
| 6.1-01 | Camiño de Santiago Norte – Ruta da Costa |
| 6.1-02 | Camiño de Santiago Norte – Ruta da Costa |
| 6.1-03 | Camiño de Santiago Norte – Ruta da Costa |

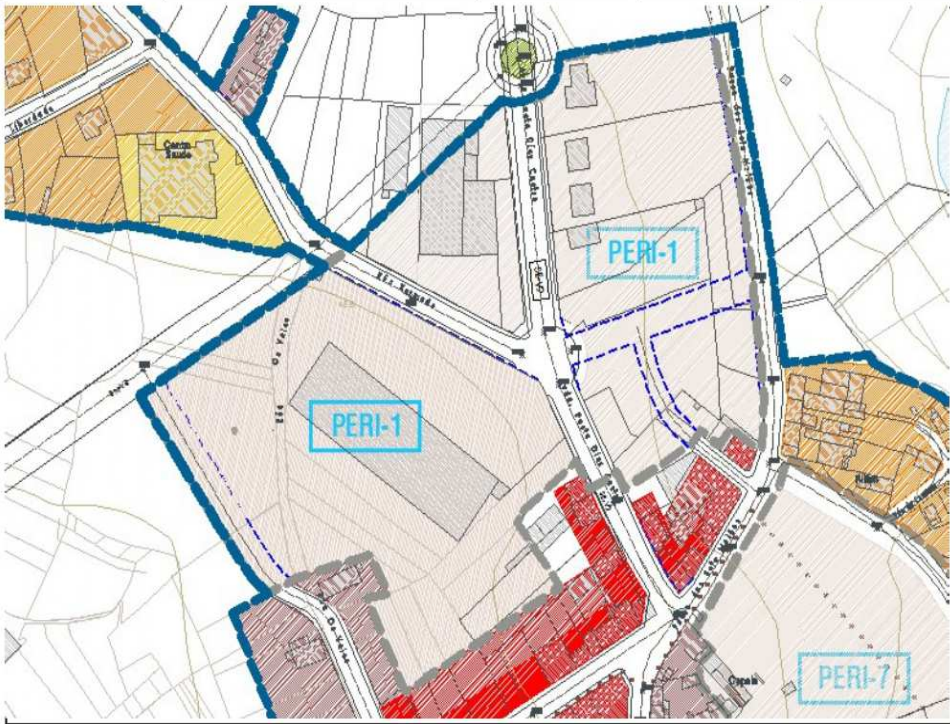


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva

Xaneiro 2020

| | | |
|-------------|---------------------------|--|
| Ficha nº 01 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-1 |
| Escala: | Rotonda Poeta Díaz Castro | Plano: Área de reparto AR-SUNC-1 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 39.630 | Viv. unifam. illad. | 3.300 | 1,56 | 5.148 |
| | Viv. unifam. arrim.VI | 2.740 | 1,38 | 3.781 |
| | Ed. pechada. VL | 5.992 | 1,00 | 5.992 |
| | Terciario P. Baixa | 2.996 | 0,88 | 2.636 |
| | Viv. unifam. arrim Vf | 1.221 | 1,38 | 1.685 |
| 39.630 | 16.249 | | 19.243 | 0,53 |
| | Edificabilidade | 0,41 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan especial de reforma interior |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico e execución das obras de urbanización no 1º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | Pública | Sistema: | Cooperación |

| | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|-------|
| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar arrimada | Vivenda unifamiliar illada | 3.300 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Vivenda unifamiliar arrimada | 3.961 |
| Equipamentos: | 1.625 m2 | Edificación pechada | 8.988 |
| Espazos libres: | 3.963 m2 | | |
| Aparcamentos: | 325 prazas | Prazas aparcamento públicas | 25% |

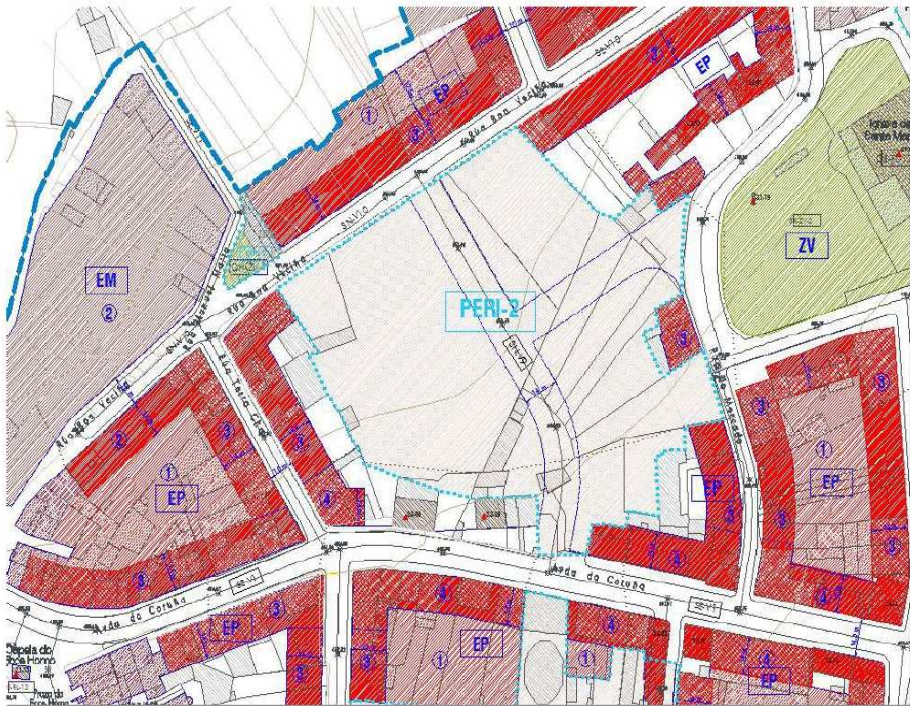
Outras condicións de desenvolvemento:
 O plan especial deberá recoller na súa integridade o espazo destinado a viario definido nos planos de ordenación do PXOM. As dotacións urbanísticas non representadas nos planos de ordenación situaranse en zonas que aseguren a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística. A reserva de prazas de aparcamento farase por provisión nas propias parcelas e no espazo viario onde o deseño da sección das distintas rúa permite habilitar máis das prazas esixidas pola lei. As novas edificacións colindantes con outras zonas de ordenanza onde hai medianeiras deberán tapalas. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. O Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|-------------------------|--|---------------------------|
| Ficha nº 02 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-2 | |
| Escala: | Praza do Campo da Feira | Plano: | Área de reparto AR-SUNC-2 |




| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 16.586 | Ed. Pechada VL | 3.428 | 1,00 | 3.428 |
| | Ed. aberta VL | 2.855 | 1,15 | 3.283 |
| | Ed. Aberta VPA | 3.863 | 0,85 | 3.284 |
| | Terciario P. Baixa | 2.417 | 0,70 | 1.692 |
| 16.586 | 12.563 | | 11.687 | 0,70 |
| | Edificabilidade | 0,76 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan especial de reforma interior |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico e execución das obras de urbanización no 1º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | Pública | Sistema: | Cooperación |

| | | | |
|--|---------------------|-----------------------------|-------|
| Condições xerais do Plan Xeral de Ordenación Municipal: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Edificación pechada | Edificación pechada | 7.514 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Edificación aberta | 5.049 |
| Equipamentos: | 1.256 m2 | | |
| Espazos libres: | 2.261 m2 | | |
| Aparcamentos: | 251 prazas | Prazas aparcamento públicas | 25% |

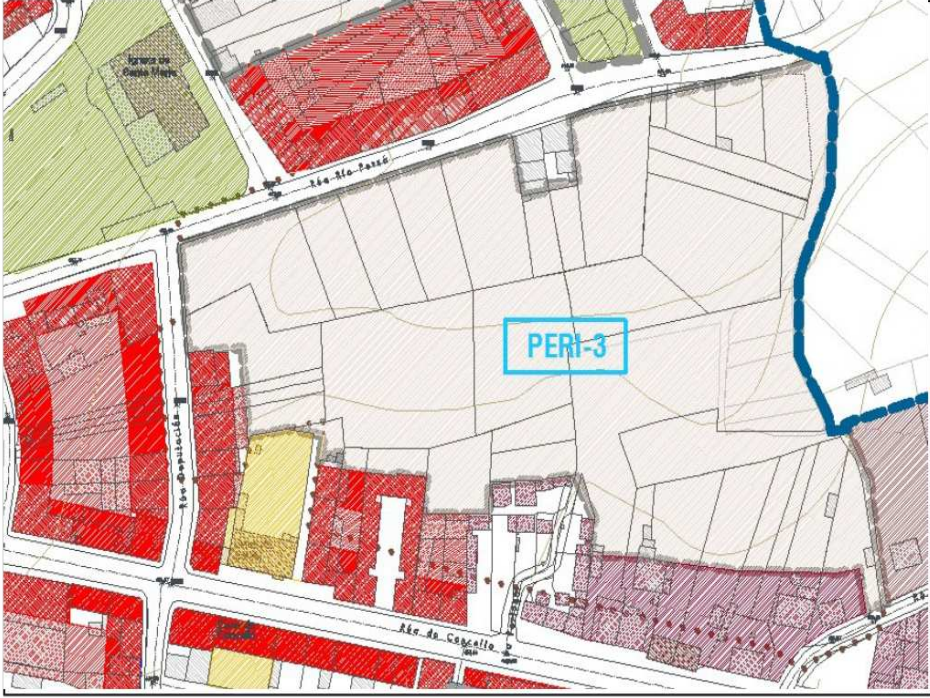
Outras condicións de desenvolvemento:
 As prazas de aparca^o inclúen tanto as que se sitúan en plantas baixo rasante nos edificios previstos coma as previstas ocupando as marxes da rede viaria proxectada. Manterase o trazado viario grafado na ficha. A situación do equipamento e dos espazos libres colocaranse nunha posición singular dentro da trama urbana. Inclúe a dotación adscrita DN-ZV-1, situada na rúa Boa Veciña, que se inclúe no cómputo de superficie do polígono para estes efectos. A programación prevista comprende a redacción e aprobación dos proxectos de equidistribución e urbanización e a execución das obras de urbanización. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigadamente a porcentaxe de vivendas protexidas. A nova ordenación procurará ocultar as medianeiras estremeiras co polígono. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|----------------------------|--|---------------------------|
| Ficha nº 03 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-3 | |
| Escala: | Rúa Forxá e Rúa Deputación | Plano: | Área de reparto AR-SUNC-3 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 33.245 | Viv. unifam. arrim.VL | 5.131 | 1,00 | 3.780 |
| | Ed. Pechada VL | 3.780 | 1,15 | 2.696 |
| | Ed. Aberta VL | 2.344 | 0,85 | 2.164 |
| | Ed. Aberta VPA | 2.546 | 0,70 | 3.592 |
| | Terciario P. Baixa | 5.131 | | |
| 33.245 | 18.932 | | 12.231 | 0,37 |
| | Edificabilidade | 0,57 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan especial de reforma interior |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico e execución das obras de urbanización no 3º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | Pública | Sistema: | Cooperación |

| | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|-------|
| Condições xerais do Plan Xeral de Ordenación Municipal: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar arrimada | Edificación pechada | 8.911 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Edificación aberta | 4.890 |
| Equipamentos: | 1.893 m2 | Vivenda unifamiliar arrimada | 5.131 |
| Espazos libres: | 3.408 m2 | | |
| Aparcamentos: | 379 prazas | Prazas aparcamento públicas | 25% |

Outras condicións de desenvolvemento:

As prazas de aparcamento computadas proceden tanto das previstas nos edificios previstos coma en superficie de viario. A cesión de espazos libres deberá situarse para, entre outros obxectivos, permitir unha conexión peonil do equipamento previsto na Casa da Botica ata a Praza do Campo da Feira. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. Poderase ocupar con edificación dedicada a uso dotacional a parcela posterior á Casa da Botica. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. A área do PERI afectada pola regulación do dominio público hidráulico deberá destinarse a zona verde ou espazo libre conforme ao prescrito nos arts. 48 e 49 da Normativa do Plan Hidrolóxico Miño-Sil. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.

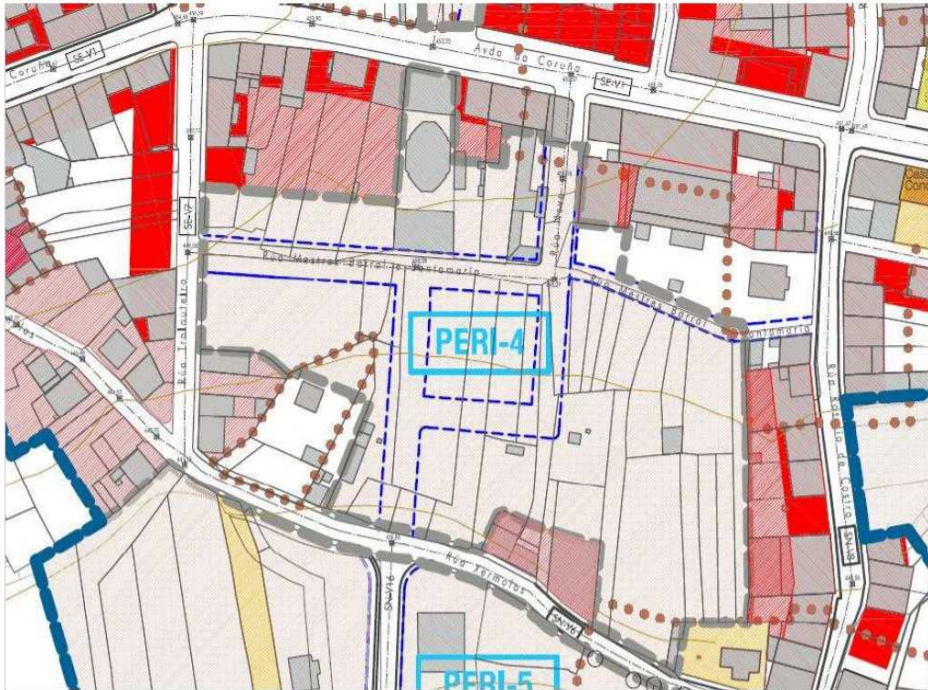


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva

Xaneiro 2020

| | | |
|-------------|----------------------------------|--|
| Ficha nº 04 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-4 |
| Escala: | Rúa Mestres Barral e Santamariña | Plano: Área de reparto: AR-SUNC-4 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2ut) | Aproveitamento tipo (m2ut/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 20.006 | Ed. Pechada VL | 4.200 | 1,43 | 6.006 |
| | Ed. Pechada VPA | 2.350 | 1,14 | 2.679 |
| | Viv. unifam.illa. | 3.150 | 1,79 | 5.639 |
| | Viv. unifam.arrim. | 745 | 1,57 | 1.170 |
| | Terciario P.baixa | 5.050 | 1,00 | 5.050 |
| 20.006 | 15.495 | | 20.543 | 1,03 |
| | Edificabilidade | 0,77 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan especial de reforma interior |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico e execución das obras de urbanización no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | Pública | Sistema: | Compensación |

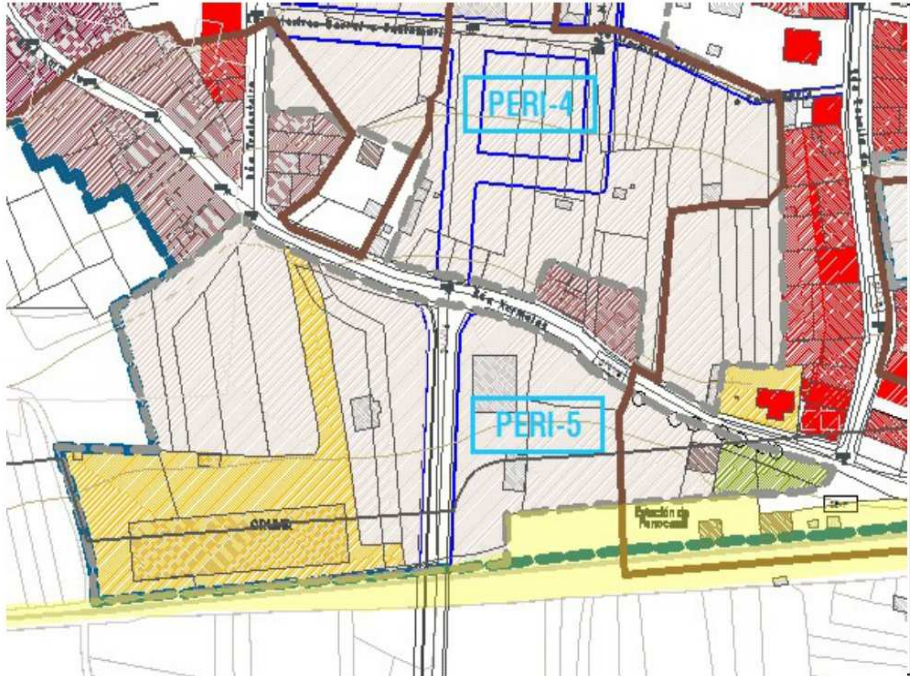
| | | | |
|--|---------------------|------------------------------|--------|
| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Edificación pechada | Edificación pechada | 11.600 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Vivenda unifamiliar arrimada | 745 |
| Equipamentos: | 1.550 m2 | Vivenda unifamiliar illada | 3.150 |
| Espazos libres: | 2.789 m2 | | |
| Aparcamentos: | 310 prazas | Prazas aparcamento públicas | 25% |

Outras condicións de desenvolvemento:
 O plan especial deberá recoller na súa integridade o espazo destinado a viario e a zonas verdes definido nos planos de ordenación do PXOM. As dotacións urbanísticas non reflectidas nos planos situaranse preferentemente nunha zona que asegure a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística. A ordenación deberá ocultar as medianeiras vistas das edificacións existentes e a prolongación das plantas baixas do SUC estremeiro e así mesmo salvaguardar os elementos patrimoniais catalogados. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O trazado orientativo do viario procura manter unha relación directa entre a rúa Xermolos, paso elevado e Avda. da Coruña obtendo de paso un espazo público que permita a colocación das eventuais dotacións. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ
Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|------------------|--|----------------------------|
| Ficha nº 05 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-5 | |
| Escala: | Rúa Xermolos-Sur | Plano: | Área de reparto: AR-SUNC-5 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 20.388 | Viv. unifam. illa. | 3.300 | 1,00 | 3.300 |
| | Ed. Aberta | 644 | 0,92 | 592 |
| | Terciario P.baixa | 322 | 0,56 | 180 |
| 20.388 | 4.266 | | 4.073 | 0,21 |
| | Edificabilidade | 0,21 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan especial de reforma interior |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico e execución das obras de urbanización no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | Pública | Sistema: | Compensación |

| | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------|-------|
| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar illada | Vivenda unifamiliar illada | 3.300 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Edificación Aberta | 966 |
| Equipamentos: | 427 m2 | | |
| Espazos libres: | 2.039 m2 | | |
| Aparcamentos: | 85 prazas | Prazas aparcamento públicas | 25% |

Outras condicións de desenvolvemento:
O plan especial deberá recoller na súa integridade o espazo destinado a viario e a zonas verdes definido nos planos de ordenación do PXOM. As dotacións urbanísticas non reflectidas nos planos situaranse preferentemente nunha zona que asegure a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística. As determinacións desta ficha prevén a recuperación da nave do SENPA para equipamento comunitario conforme cos obxectivos do Documento de Avance (destinado ao GRUMIR) e o mantemento das árbores estremeiras na rúa Xermolos. A situación da zona verde na zona da estación persegue recalificar ese espazo e dotación. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.

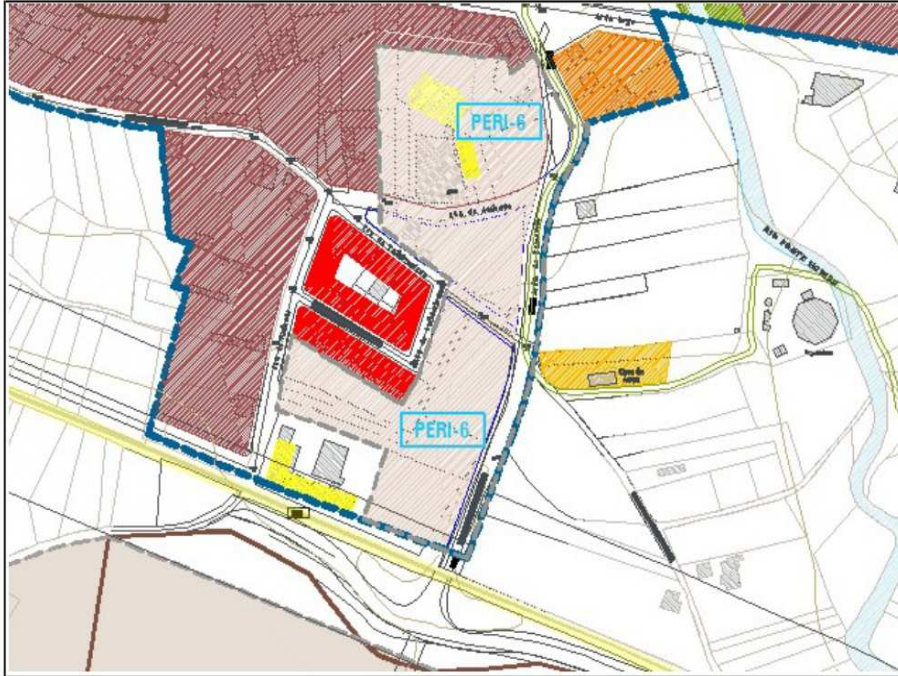


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva

Xaneiro 2020

| | | |
|-------------|---------------------------------|--|
| Ficha nº 06 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-6 |
| Escala: | Accesos ao Gran Hotel Balneario | Plano: Área de reparto AR-SUNC-6 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 25.386 | Viv. unifam. arrim. | 3.976 | 0,96 | 3.817 |
| | Ed. Pechada VPA | 1.290 | 0,70 | 903 |
| | Ed. Aberta VL | 4.246 | 1,00 | 4.246 |
| | Terciario | 2.768 | 0,61 | 1.688 |
| 25.386 | 12.280 | | 10.654 | 0,45 |
| | Edificabilidade | 0,48 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan especial de reforma interior |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico e execución das obras de urbanización no 2º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | Pública | Sistema: | Cooperación |

| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | | | |
|--|------------------------------|-----------------------------------|-------|
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar arrimada | | |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Vivenda unifamiliar arrimada | 3.976 |
| Equipamentos: | 1.228 m2 | Edificación pechada | 1.290 |
| Espazos libres: | 2.539 m2 | Edificación aberta | 4.246 |
| Aparcamentos: | 246 prazas | Terciario (hospedaxe e comercial) | 6.942 |

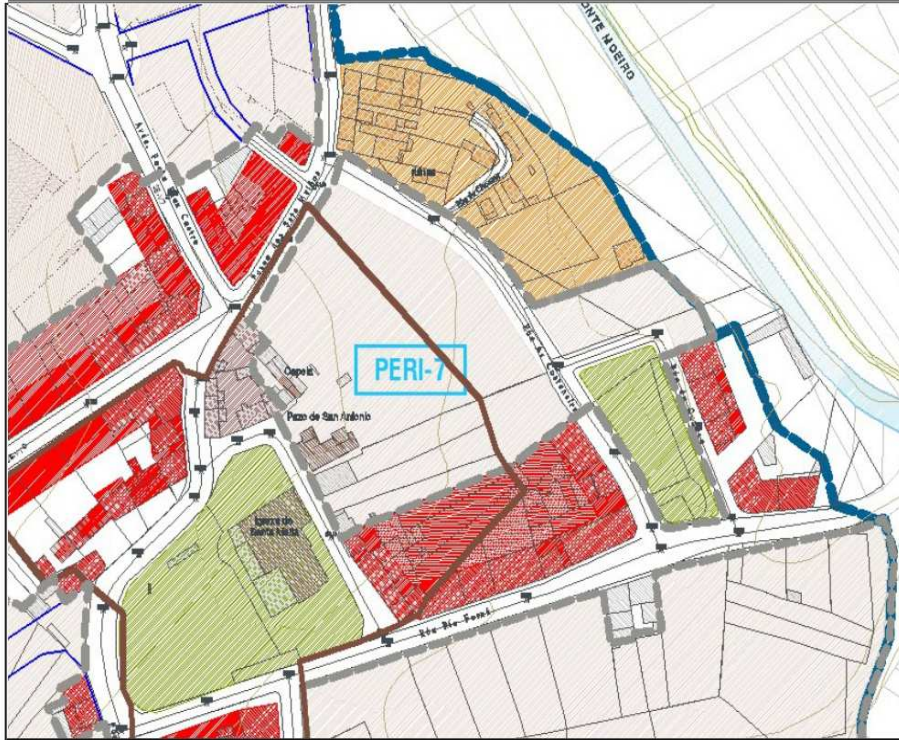
| Outras condicións de desenvolvemento: |
|---|
| As prazas de aparcamento están incluídas tanto nas que se sitúen nos edificios previstos coma nas previstas de superficie ocupando as marxes da rede viaria proxectada. A programación prevista comprende a redacción e aprobación dos proxectos de equidistribución e urbanización e a execución das obras de urbanización. A ordenación prevista deberá ocultar medianeiras, ampliar a Avda. do Balneario para darlle un carácter de bulevar e respectando a arboreda existente e situar as cesións previstas en áreas adxacentes á devandita avenida. O uso residencial de baixa densidade deberá dispoñerse na marxe leste da avenida. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O 25% das prazas de aparcamento deberán ser de uso e dominio público. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas. |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | |
|------------|-----------------------------------|--|
| Ficha nº 7 | Núcleo: GUITIRIZ | Plan especial de reforma interior PERI-7 |
| Escala: | Rúa Costaneiras e Pazo S. Antonio | Plano: Área de reparto: AR-SUNC-7 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 18.366 | Viv.unif.arrim. VL 4.160 | 1,00 | 4.160 | |
| | Viv.unif.arrim. VPA 1.678 | 0,85 | 1.426 | |
| | Ed. pechada VPA 2.070 | 0,73 | 1.505 | |
| | Viv. unifam. Illad. 600 | 1,14 | 682 | |
| | Terciario P. Baixa 1.035 | 0,64 | 659 | |
| 18.366 | 9.543 | | 8.432 | 0,46 |
| | Edificabilidade 0,53 | | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan Especial |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | A definir polo Plan Especial | Sistema: | A definir polo Plan Especial |

| | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|-------|
| Condições xerais do Plan Parcial: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar arrimada | Vivenda unifamiliar arrimada | 5.838 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Vivenda unifamiliar illada | 600 |
| Equipamentos: | 971 m2 | Edificación pechada | 3.105 |
| Espazos libres: | 1.837 m2 | | |
| Aparcamentos: | 194 prazas | | |
| Reservas de solo (Lei 6/2008) | | | |
| Viv. Autonómica | 171 m2 | Prazas aparcamento públicas | 25% |

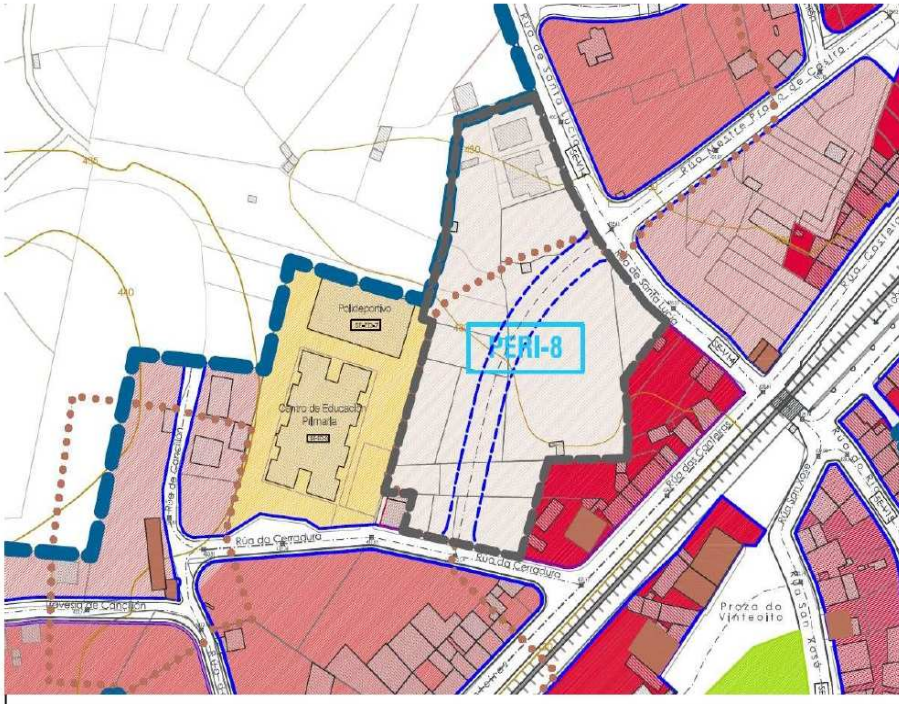
Outras condicións de desenvolvemento:
 As dotacións urbanísticas disporanse nunha zona que asegure a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística. A ordenación deberá tapar as medianeiras vistas. Poderanse conservar na nova ordenación as edificacións máis antigas do lado oeste dando ao paseo dos sete muíños sempre que se integren dun xeito coherente nela. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. A área do PERI afectada pola regulación do DPH deberá destinarse a zona verde ou espazo libre segundo os arts. 48 e 49 da Normativa do Plan Hidrolóxico Miño-Sil. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|----------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| Ficha nº 8 | Núcleo: PARGA | Plan especial de reforma interior PERI-8 | |
| Escala: 1/2500 | Prolongación rúa mestre Prado | Plano: | Área de reparto: AR-SUNC-8 |



| Superficie total (m ²) | Superficie máxima construíble (m ²) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m ² utc) | Aproveitamento tipo (m ² utc/m ² s) |
|------------------------------------|---|-----------------------------|---|---|
| 12.598 | Viv.unif.illa.VL | 3.500 | 1,00 | 3.500 |
| | Viv.unif.illa.VPA | 1.200 | 0,85 | 1.020 |
| | Terciario | 200 | 0,56 | 112 |
| 12.598 | 4.900 | | 4.632 | 0,37 |
| | Edificabilidade | 0,40 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|------------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbano non consolidado | Ordenación: | Plan Especial |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico no 3º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | A definir polo Plan Especial | Sistema: | A definir polo Plan Especial |

| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | |
|--|----------------------------------|
| Uso característico: | Residencial |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar illada |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | |
| Equipamentos: | 499 m ² |
| Espazos libres: | 1.260 m ² |
| Aparcamentos: | 100 prazas |
| Reservas de solo (Lei 6/2008) | |
| Viv. Autonómica | 88 m ² |
| Ordenanzas aplicables: | Vivenda unifamiliar illada 4.700 |
| Prazas aparcamento públicas | 25% |

Outras condicións de desenvolvemento:

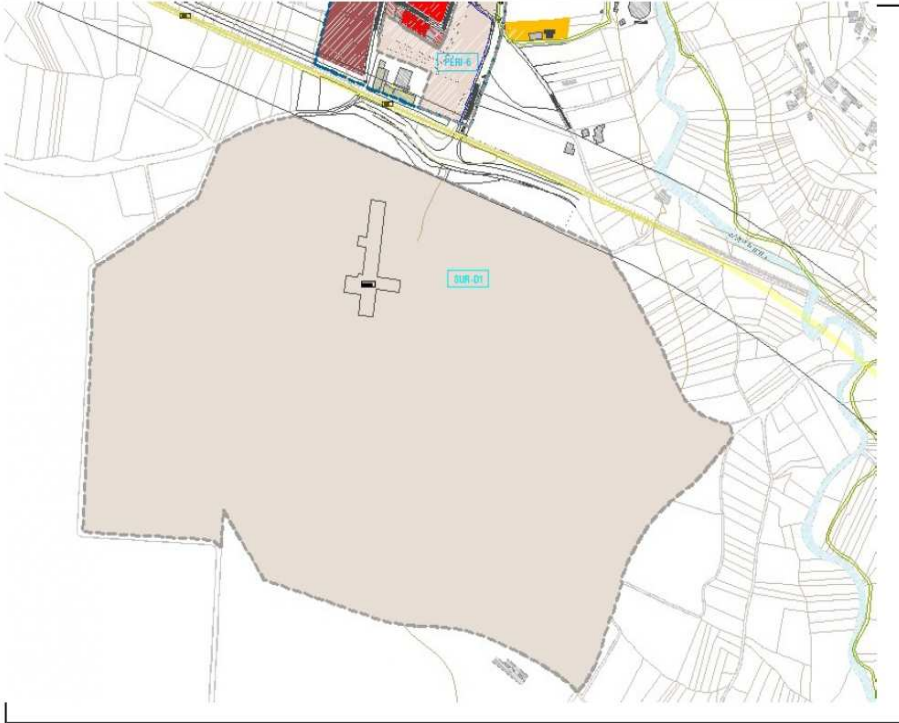
O plan deberá recoller integramente o espazo destinado a viario dos planos de ordenación do PXOM. As dotacións urbanísticas disporanse nunha zona que asegure a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística. A ordenación deberá tapar as medianeiras vistas das edificacións existentes que se conserven, nomeadamente o edificio que da á rúa da Cerradura. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------------------------|
| Ficha nº 15 | Núcleo: GUITIRIZ | Sector SUR-D1 | |
| Escala: | Entorno Balneario | Plano: | Área de reparto: AR-SUR-D1 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 331.563 | Asistencial | 3.444 | 1,00 | 3.444 |
| | Hoteleiro | 13.792 | 1,00 | 13.792 |
| | Sala de Reunións | 2.000 | 1,00 | 2.000 |
| | Deportivo | 644 | 1,00 | 644 |
| | Industrial | 3.000 | 1,00 | 3.000 |
| 331.563 | 22.880 | | 22.880 | 0,07 |
| | Edificabilidade | 0,07 | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbanizable delimitado | Ordenación: | Plan Parcial |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | A definir polo Plan Parcial | Sistema: | A definir polo Plan Parcial |

| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | | | |
|--|------------|-----------------------------|--------|
| Uso característico: | Hoteleiro | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | | Asistencial | 3.444 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Hoteleiro | 13.792 |
| Equipamentos: | 6.631 m2 | Sala de Reunións | 2.000 |
| Espazos libres: | 33.156 m2 | Deportivo | 644 |
| Aparcamentos: | 458 prazas | Industrial | 3.000 |
| Reservas de solo (Lei 6/2008) | | | |
| Viv. Autonómica | 0 m2 | Prazas aparcamento públicas | 25% |

| Outras condicións de desenvolvemento: |
|--|
| Este sector delimitase para regular as posibilidades de expansión de usos asociados ao establecemento termal máis singular do concello. As superficies máximas construíbles asignadas aos usos xenéricos que se citan corresponden aos seguintes usos específicos: uso balneario (asistencial), hotel (hoteleiro), centro de congresos (sala de reunións), club de golf (deportivo) e laboratorios e actividades de I+d+i ou fabricación de produtos derivados da instalación termal (industrial). Aínda que esta asignación ten carácter prescriptivo, poderá modificarse motivadamente a través do propio Plan Parcial que desenvolva o sector. Teranse en conta as limitación de uso establecidas no Decreto 116/2001 de 10 de maio. A ordenación proposta polo plan parcial deberá integrar as masas arboradas de especies autóctonas. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Aguas. |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|
| Ficha nº 14 | Núcleo: GUITIRIZ | Sector SUR-I1 | |
| Escala: | Ampliación parque empresarial | Plano: | Área de reparto: AR-SUR-I1 |



| Superficie total (m ²) | Superficie máxima construíble (m ²) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m ² utc) | Aproveitamento tipo (m ² utc/m ² s) |
|------------------------------------|---|-----------------------------|---|---|
| 120.110 | Industrial 72.000 | 1,00 | 72.000 | |
| 120.110 | 72.000 | | 72.000 | 0,60 |
| | Edificabilidade 0,60 | | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbanizable delimitado | Ordenación: | Plan Parcial |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | A definir polo Plan Parcial | Sistema: | A definir polo Plan Parcial |

| | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--------|
| Condições xerais do Plan Parcial: | | Ordenanzas aplicables: | |
| Uso característico: | Industrial | Uso industrial | 72.000 |
| Tipoloxía: | Nave industrial entre medianeiras | | |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | | |
| Equipamentos: | 8.408 m ² | | |
| Espazos libres: | 12.011 m ² | | |
| Aparcamentos: | 720 prazas | | |
| Reservas de solo (Lei 6/2008) | | | |
| Viv. Autonómica | m ² | Prazas aparcamento públicas | 25% |

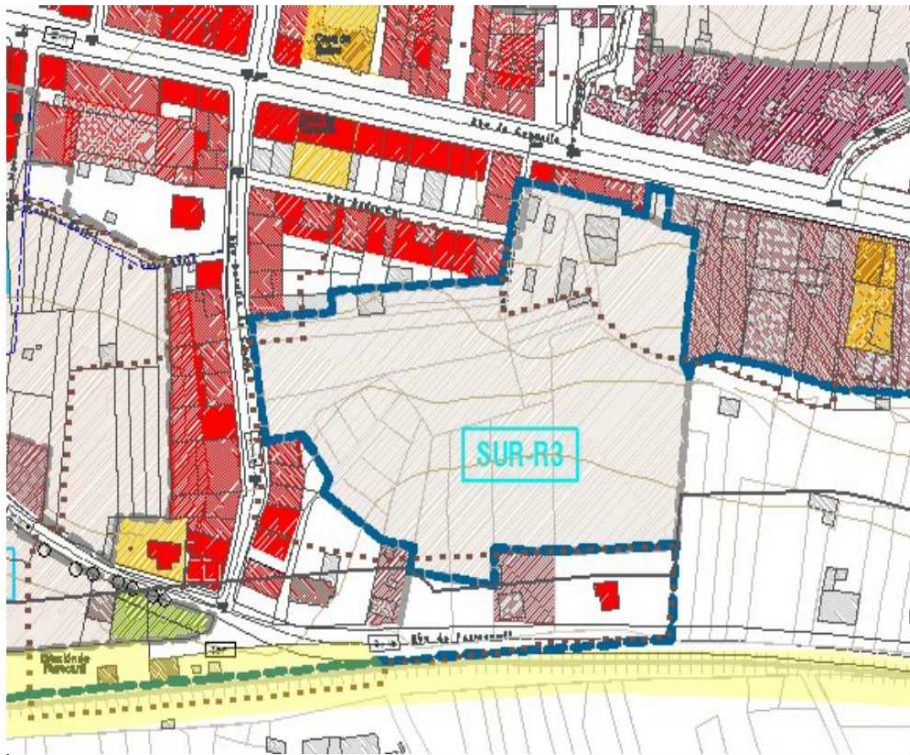
| |
|--|
| Outras condicións de desenvolvemento: |
| As reservas de solo previstas teñen carácter de máximas e inclúen a parte proporcional de sistemas xerais prescrita no art. 47.1 da LOUPMRG tendo en conta a situación segregada dese ámbito. Non obstante, o Plan parcial poderá reducilas motivamente ata os valores prescritos no art. 47.2. As obras de urbanización do sector deberán incluír os custos da instalación de depuración de augas residuais derivada da ampliación do parque empresarial existente e a execución do sistema xeral viario que se introduce no sector. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas. |



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|-----------------------------------|---------------|----------------------------|
| Ficha nº 11 | Núcleo: GUITIRIZ | Sector SUR-R3 | |
| Escala: | r/Rosalía de Castro-r/Ferrocarril | Plano: | Área de reparto: AR-SUR-R4 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 18.833 | Viv.unif.arrim.VPA 3.000 | 1,00 | 3.000 | |
| | Viv. unif. illad.VL 2.800 | 1,14 | 3.182 | |
| | Ed. Pechada VL 1.000 | 0,91 | 909 | |
| | Ed. Pechada VPA 1.000 | 0,73 | 727 | |
| | Terciario P. Baixa 1.500 | 0,64 | 955 | |
| 18.833 | 9.300 | | 7.818 | 0,42 |
| | Edificabilidade 0,50 | | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbanizable delimitado | Ordenación: | Plan Parcial |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | A definir polo Plan Parcial | Sistema: | A definir polo Plan Parcial |

| | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|-------|
| Condições xerais do Plan Especial de Reforma interior: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar arrimada | Vivenda unifamiliar arrimada | 3.000 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Vivenda unifamiliar illada | 2.800 |
| Equipamentos: | 947 m2 | Edificación pechada | 3.500 |
| Espazos libres: | 1.883 m2 | | |
| Aparcamientos: | 189 prazas | | |
| Reservas de solo (Lei 6/2008) | | | |
| Viv. Autonómica | 170 m2 | Prazas aparcamento públicas | 25% |

Outras condicións de desenvolvemento:
 As dotacións urbanísticas situaranse en áreas que aseguren a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística. A ordenación deberá tapar as medianeiras vistas das edificacións existentes. A ordenanza de edificación pechada dispoñerase na Rúa Rosalía de Castro ata a esquina coa Rúa do Ferrocarril, continuando ese volume edificado. A ordenanza de vivenda unifamiliar arrimada dispoñerase na zona norte do ámbito para resolver a conexión co tecido edificado que bate con ese límite, procurando tapar medianeiras e traseiras. A ordenanza de vivenda unifamiliar illada resérvase para o resto do área ordenada por este PERI. A proporción entre as distintas tipoloxías de vivendas é orientativa, debendo manterse obrigatoriamente a porcentaxe de vivendas protexidas. O trazado das vías novas ten carácter orientativo. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUITIRIZ

Documento de Aprobación definitiva Xaneiro 2020

| | | | |
|-------------|----------------------------|---------------|----------------------------|
| Ficha nº 13 | Núcleo: GUITIRIZ | Sector SUR-R5 | |
| Escala: | Fonte Fírbeda (accesos A6) | Plano: | Área de reparto: AR-SUR-R5 |



| Superficie total (m2) | Superficie máxima construíble (m2) | Coefficiente de ponderación | Aproveitamento lucrativo (m2utc) | Aproveitamento tipo (m2utc/m2s) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 10.672 | Viv.unif.illa. VL 2.200 | 1,00 | 2.200 | |
| | Terciario 100 | 0,56 | 56 | |
| 10.672 | 2.300 | | 2.256 | 0,21 |
| | Edificabilidade 0,22 | | | |

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----------------------------|
| Clase de solo: | Solo urbanizable delimitado | Ordenación: | Plan Parcial |
| Programación: | Desenvolvemento urbanístico no 4º cuatrienio | | |
| Iniciativa: | A definir polo Plan Parcial | Sistema: | A definir polo Plan Parcial |

| | | | |
|--|----------------------------|--|------------------|
| Condições xerais do Plan Parcial: | | | |
| Uso característico: | Residencial | Ordenanzas aplicables: | |
| Tipoloxía: | Vivenda unifamiliar illada | Vivenda unifamiliar illada | 2.200 |
| Reservas de solo (artigo 47 da Lei 9/2002) | | Prazas aparcamento públicas | 25% |
| Equipamentos: | 747 m2 | Cálculo da consolidación (DT 13 LOUGA) | |
| Espazos libres: | 1.067 m2 | Parc. Edificables | Parc. Edificadas |
| Aparcamentos: | 46 prazas | 9 | 5 |
| Reservas de solo (Lei 6/2008) | | Consolidación | 56% |
| Viv. Autonómica | 0 m2 | | |

Outras condicións de desenvolvemento:
 Esta delimitación vén xustificada pola aplicación da Disposición transitoria décimo terceira da Lei 9/2002 relativa a asentamentos xurdidos á marxe do planeamento. Non obstante, o Plan parcial poderá reducilas motivamente ata os valores prescritos no art. 47.2. As obras de urbanización do sector deberán incluír os custos da conexión ou reforzo das redes de servizos e, nomeadamente, as de saneamento, abastecemento e rede eléctrica e iluminación pública, así como a reurbanización do camiño sur con todos os servizos. Considerando as prescricións do art. 1.54 da Lei 2/2010 que modifica a DT, non se aplican as reservas de solo para vivendas de protección pública dada a pouca superficie que resulta (55m2). O trazado das vías novas ten carácter orientativo. Cómpre solicitar informe previo ao seu desenvolvemento da CHMS conforme ao art. 25.4 do RD 1/2001 polo que se aproba o T. R. da Lei de Augas.

Guitiriz, 6 de outubro de 2020.-

R. 2398

LUGO

Anuncio

Ilma. Sra. Tareixa Ferreiro Tallón, Tenenta de Alcaldesa Delegada da Área de Cultura, Turismo e Promoción da Lingua.

Instruído o expediente relativo á: bases e convocatoria do proceso de matrícula na Escola Municipal de Música do Excmo. Concello de Lugo para o curso 2020-2021, á vista da proposta do Xefe de Servizo de Cultura, Turismo e Promoción da Lingua segundo á emitida polo Director da Escola.

En uso das atribucións que lle confiren á Alcaldía e a Xunta de Goberno Local os artigos 124 e 127 respectivamente da Lei 7/85, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, e concordantes do Regulamento orgánico municipal do goberno, administración do Concello (ROMGA), atribucións delegadas segundo acordo da Xunta de Goberno Local núm. 28/452, de 17/07/2019 e Decreto núm. 19005684 de 01/07/2019 na súas actuais redaccións.

RESOLVO:

PRIMEIRO.- Aprobar as bases e convocatoria do proceso de matrícula na Escola Municipal de Música do Excmo. Concello de Lugo para o curso 2020-2021 e que seguidamente se transcriben:

“ASUNTO: BASES QUE REXERÁN O PROCESO DE MATRICULACIÓN NA ESCOLA MUNICIPAL DE MÚSICA DO EXCMO. CONCELLO DE LUGO PARA O CURSO 2020/21:

Dende a Escola Municipal de Música do Excmo. Concello de Lugo propóñense as seguintes bases de matrícula para o curso 2020-2021.

2. Obxecto da convocatoria:

As presentes bases teñen como obxecto regular o procedemento de admisión de alumnas/os na Escola Municipal de Música do Excmo. Concello de Lugo en convocatoria ordinaria para o curso 2020/21. As presentes bases están adaptadas á situación sanitaria extraordinaria e ás medidas adoptadas polas administracións competentes, e adaptaranse a maiores, ás novas realidades ou situacións que se xeren durante o curso 2020/21, podendo o Concello de Lugo adaptar tempos, límites máis estritos de acceso ás aulas, limitacións de horarios, adaptacións de ratio de alumnado, protocolos de relacións sociais, de limpeza, etc.

2. Número de prazas ofertadas:

Para o curso 2020-2021, e debido á situación sanitaria producida pola covid19 non se ofertarán prazas para novo alumnado, nin número exacto de prazas por instrumento.

2.1 BLOQUE A:

- Clarinete
- Saxofón
- Gaita
- Fagote
- Trompa
- Trompeta
- Trombón
- Bombardino/Tuba
- Percusión
- Piano

As clases dos instrumentos anteriormente sinalados serán semanais e de un alumna/o como máximo durante media hora.

2.2 BLOQUE B:

a) Serán de modo presencial as seguintes materias:

- Música e Movemento: (MeM 2, para nados en 2015).
- Formación Básica: (FB 1, para nados no ano 2014), e (FB 2, para nados no ano 2013).

- Linguaxe Musical: (LM 1, para nados no ano 2012).

b) Serán de modo telemático:

- Linguaxe Musical 2, 3, 4, 5 e 6
- Formación de Adultos (todos os cursos)

Para matricularse nas materias do bloque B/b, a excepción de Formación de Adultos¹, requírese estar en posesión duns coñecementos mínimos previo informe favorable do mestre da materia.

Estas materias serán susceptibles de ser presenciais cando a dirección do centro así o determine.

2.3 BLOQUE C:

As agrupacións que forman parte do bloque C quedan, ⁽¹⁾en tanto se manteñan as restricións sanitarias, sen docencia durante curso 2020-2021 e ata unha nova convocatoria, debido ás limitacións de distanciamento social e espazos adaptados na escola.

3. Requisitos das/os interesados:

Para poder ser admitidas/os na selección, as/os interesadas/os deberán ter unha idade mínima de:

- Bloque A: nados a partir de xaneiro de 2012.
- Bloque B: nados con anterioridade a xaneiro de 2015.
- Bloque C: sen docencia no curso 2020-2021⁽¹⁾.

4. Criterios de adxudicación de prazas:

Establécense por orde os seguintes criterios de adxudicación de prazas:

(debido a situación sanitaria producida pola covid19 non se ofertarán prazas para novo alumnado):

- 1.- Alumnado da Escola Municipal de Música matriculado durante todo o curso anterior á presente convocatoria para o mesmo instrumento que se solicita, e que non excedera dos 6 anos de permanencia en calquera instrumento (o curso 2019-2020 non computa para o cumprimento da permanencia na Escola).
- 2.- Alumnado da Escola Municipal de Música matriculado durante todo o curso anterior á presente convocatoria en Formación Básica 2, que solicita instrumento por primeira vez.
- 3.- Alumnado da Escola Municipal de Música matriculado durante todo o curso anterior á presente convocatoria en Linguaxe Musical ou Formación de Adultos.
- 4.- Alumnado da Escola Municipal de Música matriculado durante todo o curso anterior á presente convocatoria que desexe cambiar de instrumento e non excedera os 6 anos de permanencia en calquera instrumento.
- 5.- Alumnado da Escola Municipal de Música que xa excedera os 6 anos de permanencia en calquera instrumento.

O alumnado xa matriculado na Escola terá un prazo determinado para reservar a súa praza para o seguinte curso; o alumnado que non se matricule en dito prazo non terá dereito á reserva de praza e pasará a ter a consideración de novo alumno/a.

Todo o alumnado admitido deberá presentarse para a elección horaria. Non terá ningún efecto a orde de matriculación na obtención de praza nin na elección horaria, sendo o sorteo por letra a única fórmula válida.

Procederase a aplicar o sorteo por letra en cada un dos criterios sinalados anteriormente.

Establecerase unha listaxe de agarda xeral, sendo citado o alumnado ao inicio do curso en reunións extraordinarias para a escolla de entre as vacantes de todas as especialidades instrumentais, sempre pola orde do sorteo por letra.

Solo se poderá estar matriculado nun instrumento.

Ante a baixa de longa duración dun docente, o alumnado do mesmo poderá tramitar a baixa de matrícula no centro con reserva de praza. Unha vez o docente volte da súa baixa o alumnado poderá matricularse de novo no mesmo curso e materia.

5. Forma e prazo de presentación de solicitudes:

As solicitudes das persoas interesadas presentaranse preferentemente por medios telemáticos a través das correspondentes aplicacións de rexistro (<https://www.lugo.gal/portal/tramites/X100>, <https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>, etc.) , ou ben, previa cita a través do servizo 010, no Rexistro Xeral do Concello de Lugo (ou rexistro habilitado na Escola Municipal de Música) ou en calquera dos medios establecidos no artigo 16.4 da Lei 39/15, de 1 de outubro, de Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, no seguinte prazo:

- Alumnos da Escola con reserva de praza 10 días naturais contados dende o día seguinte a publicación no BOP.

As persoas interesadas deberán presentar:

- a) Solicitude en modelo específico debidamente cumprimentado. No caso de alumnas/os menores de idade, a solicitude deberá ir asinada pola nai, pai, ou persoas que representen legalmente a/o menor.
- b) Fotocopia do DNI da persoa interesada maior de idade, ou da nai, pai, ou persoas que representen legalmente á nena ou neno no caso de menores de idade.
- c) Certificación bancaria da conta onde se desexe domiciliar o pagamento dos recibos pola utilización do servizo municipal da Escola Municipal de Música onde apareza titular e número de conta.
- d) Dúas fotografías tamaño carné da/o alumna/o.
- e) Declaración responsable asinada polo pai/nai/titor de que realizará ao alumno/a a Enquisa de Autoevaluación Clínica do Covid e que se compromete a non enviálo ao centro no caso de que teña síntomas compatibles coa Covid-19 ou se manteña en illamento preventivo domiciliario.

6. Resolución:

Valoradas as solicitudes recibidas segundo os criterios establecidos no apartado 4, procederase á publicación das listaxes provisionais de alumnado admitido, excluído e de agarda, establecéndose un prazo de 3 días hábiles no que as persoas interesadas poderán realizar as alegacións que consideren oportunas. Resoltas as reclamacións, de ser o caso, procederase á publicación definitiva de listas, determinándose nas mesmas o día e hora no que se convoca às/os alumnas/os admitidos para a elección do horario de docencia de cada instrumento ou especialidade.

A prioridade para a elección de horarios das/os alumnas/os, determinarase pola mesma orde na que figura nas listas de admitidas/os tras a aplicación dos criterios establecidos para a adxudicación de prazas. (Previo sorteo por letra).

A elección de horarios de clases realizarase por orden de letra, será de forma telefónica e fixarase un horario no cal se fará cada chamamento. A oferta dos horarios será exposta previamente na paxina web do Concello de Lugo e no Taboleiro da ESMU Lugo.

No caso de producirse renuncias de prazas ou baixas, as vacantes ocuparanse coas/cos solicitantes que figuran na lista de agarda de cada instrumento ou especialidade musical elixidos por rigorosa orde.

Poderanse presentar solicitudes fóra do prazo establecido ata finais do mes de abril en curso de convocatoria, que se terán en conta sempre que existan prazas vacantes e con informe favorable do profesor/a da materia.

A renuncia expresa na praza ofertada pola Escola Municipal de Música implica a baixa da/o alumna/o na escola, sempre e cando non estea matriculada/o noutro instrumento ou especialidade con asistencia ás clases da mesma. A baixa na escola non xerará efectos de reserva de praza para a matrícula na escola no curso seguinte.

Un alumno causará baixa de forma automática cando teña 5 faltas de asistencia sen previa xustificación.

7. Pagamento de taxas.

O alumnado deberá aboar as taxas establecidas na Ordenanza fiscal municipal número 405 reguladora do prezo público pola prestación dos servizos da Escola Municipal de Música, con aplicación das bonificacións e exencións establecidas a tal efecto.

8. Aplicación das bases:

Todas as persoas solicitantes de praza na Escola Municipal de Música quedarán suxeitas ás bases desta convocatoria.

Calquera criterio discrepante na interpretación destas bases resolverase a criterio dos órganos directivos da Escola, así como toda casuística non recollida nas mesmas.

A docencia na Escola Municipal de Música será realizada por persoal municipal adscrito á Banda de Música e/ou á Escola de Música do Concello de Lugo.

O calendario escolar da Escola Municipal de Música rexerase polo que anualmente establece a Xunta de Galicia para a Consellería de Educación.

9. Protocolo Covid.

Plan de adaptación á situación COVID 19 para o curso 2020-2021

- 1- Introducción.
- 2- Obxectivo.
- 3- Principios xerais.

- 4- Medidas organizativas.
- 5- Normas xerais.
- 6- Medidas de hixiene a tomar.
- 7- Organización interna.
- 8- Equipo COVID, seguimento e control de incidencias.
9. Centro sanitario de referencia

1. Introducción

Segundo as medidas, criterios e protocolos que aparecen no documento "Medidas de prevención, hixiene e promoción da saúde fronte a COVID-19 para centros educativos no curso 2020-21" (20-06-20) dos Ministerios de Sanidade e Educación, que ofrece o marco común para ser adaptado en cada comunidade autónoma e á realidade de cada centro educativo e o seu contexto local, e, seguindo as liñas xerais da Xunta de Galicia, na resolución conxunta das Consellerías de Educación, Universidade e Formación Profesional e de Sanidade que aproban as instrucións polas que se incorporan a declaración de actuacións coordinadas en materia de saúde pública aprobadas polo Consejo Interterritorial do Sistema Nacional de Salud Pública (D.O.G. n. 174 bis do 28-08-2020) e a actualización das recomendacións sanitarias do Comité Clínico ao Protocolo do 22 de Xullo de Adaptación ao contexto de COVID-19 nos centros de ensino non universitarios de Galicia para o curso 2020-2021; débese ofrecer unha contorna escolar segura ao alumnado e persoal dos centros educativos.

Tras o peche dos centros educativos no territorio español desde mediados de marzo do 2020, a reapertura dos centros supón unha readaptación e reforzo das medidas de hixiene persoal para a prevención en todas as contornas escolares do risco de contaxio da COVID-19 o que leva a un maior esforzo por parte de todos.

Dependendo da evolución da pandemia é necesario prever diferentes escenarios aos que adaptarse para que o funcionamento e desenvolvemento do curso 2020-2021 non se vexa afectado.

A Escola de Música Concello de Lugo (ESMU) primará a ensinanza presencial. Non obstante, a ESMU ofrecerá na súa oferta educativa dúas posibilidades de matrícula nas clases: ensinanza presencial (instrumento + linguaxe musical) ou semipresencial, na que linguaxe musical impártese telemáticamente.

O ensino non presencial será impartido polo profesorado ordinario do alumnado preferentemente a través da aula virtual de cada grupo. O profesorado realizará o seguimento do alumnado impartindo os coñecementos da materia de xeito virtual a través dos contidos dispoñibles ben achegados polo profesorado, ou ben os que poña a disposición o Concello/Consellería. Igualmente, o/a profesor/a poderá poñer tarefas ao alumnado que reforen co contido da materia ou a avaliación continua da mesma.

2. Obxectivo

O presente plan ten como obxectivo ofertar unha contorna segura tanto para os usuarios da ESMU Lugo como para todo o persoal do centro, seguindo os protocolos suxeridos polos Ministerios de Sanidade e Educación, así como pola Xunta de Galicia e o Concello de Lugo. As medidas incluídas neste plan iranse actualizando e modificando segundo varíe a situación epidemiolóxica.

3. Principios Xerais

Contribuír a reducir o risco de transmisión proporcionando as medidas de hixiene básicas establecidas polas autoridades sanitarias:

- **Limpeza, desinfección e ventilación do Centro**

A limpeza das superficies en contacto realizaranse polo menos dúas veces ao día. O groso farase polas mañás, sendo neste horario cando a ESMU Lugo ten menor alumnado e reforzase polas tardes coa limpeza dos aseos.

Será responsabilidade do persoal de limpeza do concello a limpeza xeral do edificio pola mañá e dunha nova limpeza de aseos a media tarde.

No caso de actividades non lectivas (fora de horario escolar) deberá marcarse un horario e zonas de limpeza específica.

Cada mestre, ó remate de cada clase limpará a súa aula para que a entrada do/a seguinte alumno/a ou grupo se faga nun entorno limpo.

En cada aula, entre cambio de alumno/a ou grupo colectivo deixarase que pase un tempo prudencial de 15 min. como mínimo sen actividade. Será durante este tempo no que se proceda a limpar, deixando as xanelas entre abertas e cunha apertura completa.

Ademais durante as clases e na medida do posible deixarase as xanelas e a porta medio abertas.

A ESMU Lugo conta con mamparas de protección (1,80 m. de alto por 1 m. de ancho) para as especialidades de vento. Para unha maior seguridade nas aulas, 1, 10, 11, 12,13, cóntase cun Purificador de Aire con filtro Hepa

con alcance de 80 metros cadrados, e nas aulas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, despachos e sala de profesores, cóntase cun purificador de aire con filtro Hepa con alcance de 10 metros cadrados

- Medidas de prevención persoal

Uso obrigatorio da máscara dende os 6 anos. Aínda podendo manter a distancia de seguridade é recomendable dende os 4.

Manterá a distancia de 1,5 m. sempre que sexa posible.

Hixiene de mans como medida básica para evitar a transmisión do virus dende as superficies.

Hixiene respiratoria: Ao esbirrar utilizar panos desbotables e depositalos nas papeleiras.

4. Medidas organizativas

Un dos compoñentes sinalados pola OMS é o COMPROMISO DA POBOACIÓN. No noso ámbito require a responsabilidade e a colaboración de todos os membros que integran esta comunidade educativa requirindo o esforzo de todos. Ademais é de cumprimento obrigatorio para todas aquelas actividades ou ensaios fora do horario lectivo da ESMU Lugo e organizado por outras entidades culturais.

5. Normas Xerais

No Boletín Oficial da Provincia do 18/01/2013 (BOP Nº 15), aprobouse o Regulamento de organización xeral e réxime interno da Escola Municipal de Música do Concello de Lugo. O presente documento amplía e modifica diversos artigos de dito regulamento, adaptándoos á normativa vixente tanto sanitaria como educativa para este curso 2020-2021.

6. Medidas de hixiene a tomar

a) Uso obrigatorio do xel hidroalcohólico:

- Á entrada da escola de música.
- Á entrada e saída de cada clase.
- Á saída dos aseos.

b) Uso obrigatorio da máscara:

- A partir dos 6 anos.
- Dende os 4 anos en espazos comúns e nas aulas cando fagan una clase/actividade con todos os compañeiros/as que non procedan do mesmo grupo estable (grupo burbulla) do centro.

Excepcións do uso da máscara:

- Alumnado menor de 6 anos, na clase de Música e Movemento cando procedan do mesmo grupo estable de convivencia do centro. Nestes casos é voluntario levala ou non.
- A persoas con exención determinada pola autoridade sanitaria.
- Os músicos de vento, so no momento de tocar o instrumento. Terán que facelo sen moverse da súa cadeira ou posición de pé, gardando a máscara nunha funda protectora para o seu posterior uso que será obrigatoria cando non se esté tocando.
- Recoméndase o uso de pantallas para os músicos de vento no que o seu instrumento así o permita.
- No caso de ser necesario e de forma excepcional, a Escola de Música terá repostos de máscaras para o alumnado, sen que este feito provoque a solicitude continua da mesma por un usuario.

c) Desinfección de calzado:

- Haberá alfombras de desinfección e secado en todas as entradas da ESMU Lugo.
- O alumnado de percusión e piano que compartan o reposapés ou pedais, deberán desinfectar o calzado antes de usar ditos instrumentos. Os alumnos de vento realizarán o desagüe da saliva directamente nunha papeleira con tapa de pé.

d) Limpeza dos instrumentos:

- No caso dos instrumentos musicais compartidos (piano, percusión...) serán desinfectados polo profesorado tras o seu uso.
- No caso dos instrumentos de uso individual correspóndelle a cada alumno/a a tarefa de limpeza. Habilitarase un espazo para facela, dependendo de cada especialidade.

e) Limpeza de mobiliario e accesorios musicais:

Os atriles, cadeiras, mesas ou mamparas serán desinfectados polo profesorado ó remate de cada clase.

No caso dos instrumentos de vento (especialmente vento-metal) o desagüe realizarase directamente na papeleira con tapa de pé.

f) Aseos

Realizaranse medidas de desinfección e limpeza polo menos dúas veces ao día.

7. Organización interna

a) Ámbito formativo

A ESMU Lugo ofrecerá na súa oferta educativa dúas posibilidades de matrícula nas clases:

- ensinanza presencial (instrumento + linguaxe musical)
- semipresencial (instrumento + linguaxe musical que se imparte telemáticamente)

b) Elección de horarios e ratios

A elección de horarios para as clases realizarase por orden de letra. Será de forma telefónica para evitar a masificación de persoas na ESMU Lugo, e fixarase un horario no cal se fará cada chamamento. A oferta dos horarios será exposta na paxina web do Concello de Lugo e no taboleiro da ESMU Lugo.

c) Ratios

Modifícanse as ratios e a orde de selección de alumnado segundo as bases de matrícula que serán publicadas no BOP

- As clases de Música e Movemento terán unha duración de 30 minutos semanais e cun máximo de 8 alumnos por clase.
- As clases de Formación Básica 1 e 2, e Linguaxe Musical 1 terán unha duración de 45 minutos semanais e cun máximo de 8 alumnos por clase.
- As clases de Linguaxe Musical e Formación de Adultos que se impartan de maneira telemática terán unha duración de 50 minutos semanais e cun máximo de 15 alumnos por clase.

d) Ámbito familiar

Non debemos esquecer que o rol das familias é esencial. Por iso, deben comprometerse a non enviar ó/a alumno/a á Escola en caso de sospeita ou aparición dalgún sintoma relacionado coa COVID-19, mesmo se algún familiar foi diagnosticado como positivo; ó mesmo xeito que calquera traballador do Centro.

e) Información entre o centro, usuarios e familias

Xunto coa matrícula, deberá ser asinado por parte do alumno/a ou polo pai/nai/titor, una declaración responsable, comprometéndose a tomar a temperatura cada día antes de levar ao alumno/a ás clases, en caso de presentar algún sintoma ou estar en confinamento.

No caso dos menores de idade as familias manterán puntualmente informado á ESMU Lugo en caso de contaxio. Os pais, nais ou titores responsabilizaranse de que o estado de saúde do/a alumno/a sexa o óptimo para acceder á aula.

No caso de usuarios maiores de idade, serán eles os responsables de comunicalo á ESMU Lugo.

No caso de actividades non lectivas e fora do horario escolar deberase facer unha ficha-control de todas as persoas que accederon ó centro, así como un teléfono de contacto.

A Escola de Música manterá un contacto permanente informativo co alumnado e familias. Farase a través de mensaxe por e-mail. No caso de ser necesario, a comunicación farase por teléfono.

As circulares e comunicados xerais, así como toda a información relacionada co día a día da escola, poderá verse xeralmente no taboleiro de anuncios da ESMU ou na web da Escola de Música.

f) Lavado e desinfección de mans

Toda persoa que entre no Centro deberá lavarse as mans.

Instruirase ao alumnado máis pequeno na técnica adecuada do lavado de mans e da utilización do xel hidroalcohólico.

g) Entradas e saídas do centro

Co fin de evitar aglomeracións nos cambios de clase realizarase un plan con diferentes horarios.

Recoméndase que toda persoa que entre no centro desinfecte primeiramente as mans. Nas diferentes dependencias da Escola haberá xel hidroalcohólico para utilizar ao longo da xornada.

Manterase a distancia de seguridade recomendada de 1,5 metros.

Limitaranse as interaccións físicas entre o alumnado.

Sinalizaranse as vías de acceso e evacuación.

Tentarase, na medida do posible, que as chegadas do alumnado sexan graduadas.

Prohíbese a entrada a toda persoa que non estea autorizada aos corredores do centro.

A entrega do alumnado de Música e Movemento realizarase na saída directa da aula a soportais. (saída de emerxencia)

A entrada de alumnos de instrumento será pola porta da esquerda das escaleiras (aulas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Dirección, Secretaría)

Os alumnos/as que acudan ás aulas 10, 11, 12, 13 e 14, accederán pola porta da dereita segundo se sube polas escaleiras.

O alumnado que precise ser acompañado só será acompañado por un adulto, e será obrigatorio o distanciamento de 1,5 m.

O ascensor, só poderá ser utilizado por un usuario á vez.

As familias só accederán ao Centro se teñen que realizar algunha xestión presencial en Secretaría ou Dirección, previa cita, ou en caso de ser requiridos polo profesorado ou a dirección do centro.

h) Circulación dentro do centro

Realizaranse só os desprazamentos estritamente necesarios polo centro, evitando aglomeracións. Os alumnos de maior idade cederán o paso aos máis pequenos.

O uso da máscara será obrigatorio e manterase a distancia da seguridade.

Manteranse as portas abertas para limitar os contactos coas agarradoiras (“manillas”).

O profesorado será o encargado de pechar a porta da aula ao comezo e ao final da clase. Unha vez finalizado o contacto coa agarradoira (“manilla”) deberá lavarse as mans con xel hidroalcohólico.

Evitarase polo alumnado tocar cos dedos os interruptores, e tamén o contacto coas xanelas.

Evitarase tocar as varandas e paredes ao subir ou baixar escaleiras.

MEDIDAS NOS ESPAZOS COMÚNS

Aulas

Deberán ter ventilación.

Contar con dispensador de xel hidroalcohólico e produtos de desinfección.

Purificador de filtro HEPA

Manteranse as portas e xanelas abertas na medida do posible.

Realizarase a entrada e saída do alumnado de forma ordenada, e mantendo a distancia de seguridade.

Evitarase compartir libros e calquera tipo de material.

Nas aulas con cambio frecuente de docentes e alumnado recoméndase a desinfección cun produto específico e un pano desbotable ou alcohol nas mesas, cadeiras ou obxectos de uso común.

Manterase a distancia de seguridade entre o alumnado e tamén entre alumnado e docente sendo superior a 1,5 m., e no caso de instrumentos de vento será de 3 m.

Dirección e sala de reunións

Manterase a distancia de seguridade en todos os espazos comúns.

Evitaranse xestos de afecto que supoñan contacto físico.

Reduciranse as visitas de alumnos, pais ou persoas externas ás titorías fomentando o uso telemático.

Secretaría

Só terá acceso o persoal laboral da ESMU Lugo.

As fotocopias serán realizadas polo persoal administrativo ou profesorado.

As persoas alleas ao centro (repartidores, carteiros...) entregarán os documentos ou paquetes ó persoal administrativo.

Dixitalizaranse ao máximo o número de procesos para evitar os desprazamentos ademais da manipulación de papel.

No caso de realizar trámites no centro, cando a atención telefónica ou telemática non sexa suficiente, realizarase mediante cita previa.

Uso obrigatorio de máscara.

Uso de xel hidroalcohólico na entrada.

Todo o persoal ou usuarios utilizarán o seu propio bolígrafo. En caso de non dispoñer deste, proporcionaráselle un que se desinfectará tras cada uso.

O aforo máximo do despacho de dirección e secretaría será dunha persoa, podendo así manter a distancia de seguridade.

Ao abandonar o posto de traballo, deberanse deixar as mesas libres de documentación para facilitar as labores de limpeza e desinfección.

Non se deixarán instrumentos ou material persoal, como mochilas, patinetes etc. en depósito en ningún lugar do centro.

Aseos e control de limpeza

Realizaranse medidas de desinfección e limpeza polo menos dúas veces ao día.

Nos aseos, o aforo máximo será de unha persoa por cada zona.

Indicarase ao alumnado a obrigatoriedade de lavarse as mans despois do uso dos servizos.

Priorizarase o uso do papel para o secado de mans.

Demarcación de cada aseo (home, muller)

Colocarase na porta de entrada dos aseos, así como no taboleiro de anuncios, unha ficha diaria de rexistro e limpeza e desinfección do centro no que aparecerá o horario de cada limpeza e a firma da persoa que a realizou.

Reunións e titorías

A Dirección do Centro establecerá as reunións que sexan necesarias, priorizará as reunións telemáticas, e valorará a conveniencia ou non de realizalas presencialmente.

As titorías realizaranse preferentemente por teléfono.

Se fose necesario unha entrevista presencial farase con cita previa. Será obrigatorio o uso da máscara e manter a distancia de seguridade.

Atención ó público

Facilitarase e priorizarase a atención telefónica e mediante cita previa.

Minimizarase na medida do posible a documentación para intercambiar.

Os alumnos que necesiten ser acompañados ó interior do centro, só poderán facelo cun único acompañante.

Non poderán acudir ao centro persoas que:

- Presenten síntomas compatibles con COVID-19.
- Estean en illamento domiciliario debido a un diagnóstico por COVID-19.
- Atópanse en período de corentena domiciliaria por ter contacto estreito con algunha persoa con síntomas ou diagnosticada de COVID-19.
- As familias non poderán entrar no edificio salvo que o profesorado ou o equipo directivo así o considere.
- Na entrada ao Centro deberá haber xel hidroalcohólico para que os traballadores e usuarios se desinfecten as mans cando entren e saian do mesmo.

8. Equipo Covid, seguimento e control de incidencias

Todo o persoal do Centro colaborará observando de xeito rigoroso as medidas de prevención e informará á dirección da ESMU Lugo de calquera incidencia observada no non cumprimento das medidas de seguridade e saúde establecidas.

Cando un/unha alumno/a presente síntomas compatibles coa COVID-19 avisarase de inmediato á familia, evitarase que toque superficies coas mans (varandas, agarradoiras...) e illarase nunha estancia habilitada polo centro (Aula Limpa) á espera de que sexa recollido, manténdose a xanela aberta para unha ventilación óptima. Unha vez o alumno abandone o espazo desinfectarase.

O Equipo Covid estará formado polo Director, o encargado de Secretaría da Escola de Música e a Concelleira de Educación e Cultura do Concello de Lugo.

O coordinador do equipo será o director da ESMU Lugo. Entre as súas funcións destaca a de ser o enlace entre o centro, as familias, e o Centro de Saúde.

Será a Concellería de Cultura a encargada de promover e dotar de todo o material necesario á ESMU Lugo para a realización das súas actividades.

9. Centro sanitario de referencia

O centro sanitario de referencia será aquel que determine ao Concello de Lugo a Delegación de Lugo da Consellería de Sanidade.

SEGUNDO.- Dar publicidade da presente convocatoria, mediante anuncio no Boletín Oficial da Provincia, no taboleiro de edictos e na páxina web do Concello.

TERCEIRO.- Contra a presente resolución caberá interpoñer recurso contencioso-administrativo nun prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao da súa notificación ante o Xulgado do Contencioso-Administrativo (artigo 8 da Lei 19/1998, do 13 de xullo), de Lugo, ou, a elección do demandante, ante o da circunscrición onde teña o seu domicilio. Malia o anterior, e con carácter previo e potestativo, poderá interpoñerse recurso de reposición, no prazo de un mes, contado desde o seguinte á notificación da presente resolución, sen prexuízo de que poida interpoñerse calquera outro recurso ou reclamación que estimen conveniente ao seu dereito.

Así mesmo, déaselles traslado ás dependencias e ós servizos municipais afectados.

Cúmprase.

Lugo, 14 de outubro de 2020.- TTA. De Alcaldesa Delegada da Área de Cultura, Turism e Promoción da Lingua, Tareixa Ferreiro Tallón.

R. 2486