



**NORMATIVA**

---

**TOMO II**



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**XULLO 2009**  
**CONCELLO DE LAXE**



**XUNTA DE GALICIA**  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
TERREITORIO E INFRAESTRUTURAS

**P . X . O . M .**



**CONCELLO DE LAXE**  
PROVINCIA DE A CORUÑA

DIRECTOR DO EQUIPO:

ALFREDO GARROTE PAZOS

Col.: 1440

ARQUITECTOS COLABORADORES:

MONICA MESEJO CONDE

Col.: 1475

IRIA PÉREZ MIRANDA

Col.: 3194



**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM)**  
**DO CONCELLO DE LAXE**  
**NORMATIVA**

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I: DISPOSICIÓN DE CARÁCTER XERAL.....</b>	<b>1</b>
CAP.I: DISPOSICIÓN XERAIS	1
CAP.II: RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO	1
CAP.III: DESENVOLVEMENTO DO PXOM	4
CAP.IV: EXECUCIÓN DA ORDENACIÓN	6
CAP.V: INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO	8
<b>TÍTULO II: NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>17</b>
CAP.I: DISPOSICIÓN XERAIS	17
CAP.II: VIAIS	18
CAP.III: ABASTECIMENTO DE AUGA E INSTALACIÓN DE REGA E PROTECCIÓN CONTRA O LUME	19
CAP.IV: SANEAMENTO	20
CAP.V: SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA E ALUMEADO PÚBLICO	22
<b>TÍTULO III: NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>25</b>
CAP.I: DISPOSICIÓN XERAIS	25
CAP.II: NORMAS REFERENTES Á EDIFICACIÓN DESCONFORMES CÓ PXOM	27
<b>TÍTULO IV: NORMAS XERAIS DE VOLUME.....</b>	<b>29</b>
CAP.I: DEFINICIÓN E DESCRICIÓN DAS CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUME NAS DIFERENTES CLASES DE SOLO	29
CAP.II: SOBRE O APROVEITAMENTO ASIGNADO AO SOLO	31
CAP.III: SOBRE A FORMA DE MATERIALIZAR O APROVEITAMENTO	32

<b>TÍTULO V: NORMAS XERAIS DE USO.....</b>	<b>39</b>
CAP.I: CLASIFICACIÓN DE USOS	39
CAP.II: USO VIVENDA	40
CAP.III: USO RESIDENCIAL COMUNITARIO E HOTELEIRO	41
CAP.IV: USO DE GARAXE- APARCADOIRO E SERVIZOS DO AUTOMÓVIL	42
CAP.V: ESTACIÓN DE SERVIZO E/OU INSTALACIÓNS PARA SUBMINISTRACIÓN DE CARBURANTES E/OU COMBUSTIBLES LÍQUIDOS A VEHÍCULOS	47
CAP.VI: USO INDUSTRIAL E DE ALMACÉNS	48
CAP.VII: USO ADMINISTRATIVO E DE OFICINAS	52
CAP.VIII: USO COMERCIAL	53
CAP.IX: USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS	55
CAP.X: USO SOCIO- CULTURAL	59
CAP.XI: USO DOCENTE	61
CAP.XII: USO RELIXIOSO	62
CAP.XIII: USO SANITARIO	63
CAP.XIV: USO ASISTENCIAL	64
CAP.XV: USO DEPORTIVO	65
CAP.XVI: USO SERVIZOS URBANOS	66
CAP.XVII: USO AGROPECUARIO	67
CAP.XVIII: USO TANATORIO E SERVIZOS FUNERARIOS	69
<b>TÍTULO VI: DOS SISTEMAS XERAIS.....</b>	<b>75</b>
CAP.I: DISPOSICIÓNS XERAIS	75
CAP.II: SISTEMA XERAL VIARIO	76
CAP.III: SISTEMA XERAL PORTUARIO	79
CAP.IV: SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES	81
CAP.V: SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS	82
CAP.VI: SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS E DE SERVIZOS	84
CAP.VII: SISTEMA XERAL DO PASEO MARÍTIMO	84



<b>TÍTULO VII: DO SOLO URBANO.....</b>	<b>85</b>
CAP.I: DISPOSICIÓNS XERAIS	85
CAP.II: ORDENANZAS ZONAIS EN SOLO URBANO CONSOLIDADO	89
CAP.III: ORDENANZA Z1.ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE	89
SECCIÓN PRIMEIRA:DISPOSICIÓNS COMUNS	89
SECCIÓN SEGUNDA:DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS DA ORDENACIÓN Z1a	93
SECCIÓN TERCEIRA:DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS DA ORDENACIÓN Z1b	93
CAP.IV: ORDENANZA Z2.ZONA RESIDENCIAL DENSA	94
CAP.V: ORDENANZA Z3. CASCO ANTIGO	103
SECCIÓN PRIMEIRA.- DISPOSICIÓNS XERAIS	103
SECCIÓN SEGUNDA.- NIVEIS DE PROTECCIÓN E OBRAS PERMITIDAS	113
SECCIÓN TERCEIRA.- REGULACIÓN DA CONSERVACIÓN E ADECUACIÓN DOS INMOBLES DO CASCO ANTIGO	115
SECCIÓN CUARTA.- CONDICIÓNS DE HABITABILIDADE, SALUBRIDADE E ACCESIBILIDADE NO CASCO ANTIGO	118
SECCIÓN QUINTA.- REGULACIÓN DAS CONDICIÓNS ESTÉTICAS E FORMAIS DO CASCO ANTIGO	119
CAP.VI: ORDENANZA Z4.EQUIPAMENTOS	142
CAP.VII: ORDENANZA Z5.ESPAZOS LIBRES	146
CAP.VIII: AMBITOS ESPECÍFICOS DE SOLO URBANO REMITIDOS A P.E.R.I.	149
<b>TÍTULO VIII: DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....</b>	<b>171</b>
CAP.I: DISPOSICIÓNS XERAIS	171
CAP.II: ORDENANZAS ZONAIS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL	174
SECCIÓN PRIMEIRA: ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL NO NÚCLEO TRADICIONAL	175
SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL NA ÁREA DE EXPANSIÓN	181
SECCIÓN TERCEIRA: ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS	186
SECCIÓN CUARTA: ESPAZOS LIBRES	189
CAP.III: REGULACIÓN DAS CONDICIÓNS MORFOLÓXICAS E CONSTRUCTIVAS NOS NÚCLEOS RURÁIS	191

<b>TÍTULO IX: DO SOLO RÚSTICO</b>	<b>201</b>
CAP.I : REXIME XERAL DE APLICACIÓN	201
CAP. II: CATEGORÍAS	203
SECCIÓN PRIMEIRA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	203
SECCIÓN SEGUNDA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA	206
SECCIÓN TERCEIRA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL	207
SECCIÓN CUARTA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	210
SECCIÓN QUINTA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS	211
SECCIÓN SEXTA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS	216
SECCIÓN SÉPTIMA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURÁIS	219
SECCIÓN OITAVA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA	220
SECCIÓN NOVENA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO	222
CAP.III: CONDICIÓNS DAS EDIFICACIÓNS AUTORIZABLES EN SOLO RÚSTICO	223
<b>TÍTULO X: DO SOLO URBANIZABLE.....</b>	<b>225</b>
CAP.I: DISPOSICIÓNS XERAIS PARA SOLO URBANIZABLE	225
CAP. II: SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	226
<b>TÍTULO XI: NORMAS PARA A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO.....</b>	<b>249</b>
CAP.I : DISPOSICIÓNS DE CARÁCTER XERAL	249
CAP.II : PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE CARÁCTER ARQUITECTÓNICO	249
CAP.III: PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO	253
SECCIÓN PRIMEIRA: NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO	253
SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO	256

## ABREVIATURAS EMPREGADAS

**TRLS:** texto refundido da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, aprobado por Real decreto-lexislativo 1/1992, do 26 de xuño.

**LS:** Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

**PXOM:** o presente Plan xeral de ordenación municipal.

**NN SS PP:** Normas complementarias e subsidiarias de planeamento das provincias de A Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra, aprobadas por Orde da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas do 3.4.1991.

**RP:** Regulamento de planeamento, aprobado por Real decreto 2159/78, do 23 de xuño.

**RGU:** Regulamento de xestión urbanística, aprobado por RD 3288/78, do 25 de agosto.

**RDU:** Regulamento de disciplina urbanística, aprobado por RD 2187/1978, do 23 de xuño.

**Lei 9/02:** Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia coas modificacións no articulado feitas pola Lei 15/2004, de 29 de decembro.

**RDUG:** Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia.

**RXPEPAR:** Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

As demais disposicións legais cítanse de forma explícita.



## **TÍTULO I: DISPOSICIÓN DE CARÁCTER XERAL.**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **Artigo 1.**

1. O presente documento constitúe a Normativa Urbanística integrante do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Laxe, de conformidade co disposto no artigo 52 da Lei 9/02.
2. A Normativa Urbanística determina o réxime xurídico correspondente á totalidade do solo comprendido no municipio de Laxe, regula o seu uso e todas as actuacións urbanísticas que se proxecten ou realicen, tanto públicas como privadas.

#### **Artigo 2.**

A vixencia do presente PXOM rexeráse polo prescrito no artigo 92 da Lei 9/02 e a súa eficacia e entrada en vigor se someterán ao réxime previsto na devandita norma.

#### **Artigo 3.**

1. Entendese por Revisión a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade. A revisión poderá determinar a substitución do planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.
2. Nos demais supostos a alteración das determinacións do Plan considerarase como Modificación deste, aínda cando leve consigo cambios illados na clasificación ou calificación do solo, segundo o réxime previsto no artigo 94 da Lei 9/02.
3. A presente normativa atópase plenamente adaptada aos ditados da Lei 9/02 e ás determinacións básicas da *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo*.

### **CAPÍTULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO**

#### **Artigo 4.**

Con arranxo á lexislación hoxe en vigor, o presente PXOM clasifica o solo do termo municipal nos seguintes tipos de solo:

- Solo urbano: SU.
- Solo de Núcleo Rural: SNR.
- Solo rústico: SR.
- Solo urbanizable: S.UBLE.

#### **Artigo 5.**

1. O solo urbano está constituído por aqueles predios que, por cumpriren coas condicións sinaladas no artigo 11 da Lei 9/02, o Plan Xeral recoñece como de tal natureza.

2. Dentro desta clase de solo establécense dúas categorías en consonancia có disposto no artigo 12 da Lei 9/02:

- Solo urbano consolidado: integrado polos soares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir-la condición de soar mediante obras accesorias e 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 a marxe do planeamento.

3. O réxime xurídico urbanístico detallado desta clase de solo é obxecto de regulación nun capítulo específico desta Normativa.

#### **Artigo 6.**

1. O solo de núcleo rural, de conformidade co disposto no artigo 13 da Lei 9/02, está constituído por aqueles terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vencellamento coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos.



2. O réxime urbanístico detallado desta clase de solo é obxecto de regulación nun título específico desta Normativa.

### **Artigo 7.**

O solo rústico, en concordancia co sinalado no artigo 15º da Lei 9/02, está constituído polos terreos que deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:

1. Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.

2. Os terreos que, sen estaren incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.

3. Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores.

4. Os 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.

5.- Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible».

### **Artigo 8.**

1. De conformidade co disposto no artigo 14 da Lei 9/02, constituirán o Solo Urbanizable (S. UBLE) os terreos que o Plan Xeral incorpore ao proceso do desenvolvemento urbanístico en consecuencia coas actuacións públicas programadas ou privadas concertadas.

2. Dentro do solo urbanizable distínguese, por unha banda, o solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados e que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do plan xeral, categoría no que se inclúen os terreos contiguos ó solo urbano que o plan xeral considere axeitados para seren urbanizados. Doutra banda, o solo urbanizable non- delimitado ou diferido, é o integrado polos demais terreos que o plan xeral clasifique como solo urbanizable.

3. O réxime urbanístico detallado desta clase de solo é obxecto de regulación nun título específico desta normativa.

#### **Artigo 9.**

1. A través dos Sistemas Xerais (S.X.) establécese a determinación da estrutura xeral e orgánica do territorio e a ordenación urbanística.

2. Os sistemas xerais son o conxunto de elementos, terreos e edificacións estruturantes da ordenación do territorio que, relacionados entre si, contribúen a lograr os obxectivos de planeamento en materia de comunicacións, espazos libres, equipamento comunitario e infraestruturas e servizos técnicos.

3. Denomínanse dotacións de carácter local aqueles equipamentos, espazos libres ou viais que prestan os servizos e funcións propias da súa natureza nun sector de solo urbanizable ou nun polígono de solo urbano, completando a estrutura integrada polos sistemas xerais, sendo a súa nota definitoria a da súa funcionalidade circunscrita ao ámbito local no que se enclavan.

### **CAPÍTULO III: DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM)**

#### **Artigo 10.**

1. O desenvolvemento do presente PXOM corresponderá ao Concello e demais Administracións Urbanísticas no ámbito das súas respectivas competencias, sen prexuízo da participación dos particulares de conformidade co disposto no art. 4.f e demais normas concordantes da Lei 9/02.

2. O desenvolvemento acabado das previsións deste Plan Xeral levarase a cabo a través dos instrumentos de planeamento subordinado previsto polas Leis e a súa execución será ultimada con arranxo aos sistemas de actuación e técnicas de xestión habilitadas polo ordenamento xurídico en vigor.

#### **Artigo 11: Sistemas de actuación.**

A execución do presente Plan levarase a cabo polos sistemas de actuación regulados no artigo 126º da Lei 9/02, outorgándose preferencia aos sistemas de concerto, compensación e cooperación sempre que se garanta suficientemente a súa operatividade e non existan razóns de urxencia ou necesidade que esixan a expoliación ou a concesión de obra urbanizadora.

**Artigo 12: Desenvolvemento en solo urbano.**

1. En solo urbano non consolidado se poderán formular os correspondentes instrumentos de ordenación previstos na Lei 9/02.
2. En todo caso poderán formularse estudos de detalle cando sexa preciso levar a cabo algún axuste ou reaxuste das aliñacións previstas e o sinalamento das rasantes ou a ordenación dos volumes nos termos e cos límites establecidos polo artigo 73º da Lei 9/02

**Artigo 13: Desenvolvemento no solo de núcleo rural.**

1. Nesta clase de solo, as determinacións do Plan Xeral serán de aplicación inmediata, sen prexuízo da posible formulación e aprobación de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, nos termos previstos no art. 72º da Lei 9/02.
2. Non obstante o anterior, deberanse formular Plans Especiais de protección, rehabilitación e mellora nas áreas de expansión dos núcleos rurais cando se dan as circunstancias que se indican no presente PXOM.
3. Neste PXOM establécense un Plan Especial Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, que ten como exclusiva finalidade desenvolver unha operación de carácter integral no núcleo rural de Mórdomo. Neste caso aplicarase o determinado no artigo 72º.2 da Lei 9/2002.

**Artigo 14: Desenvolvemento en solo rústico.**

1. Nesta clase de solo as determinacións do PXOM serán de aplicación directa e inmediata sen prexuízo do disposto nos arts. 24º e ss da Lei 9/02.
2. Non obstante o anterior, poderán formularse Plans Especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural sobre a base das determinacións do presente PXOM, que terán por finalidade, algunha das sinaladas no artigo 72 da Lei 9/02.

**Artigo 15: Desenvolvemento en solo urbanizable.**

No solo urbanizable, as determinacións do Plan xeral desenvolveranse por medio dos correspondentes plans de sectorización ou plans parciais, segundo que se trate de solo urbanizable non delimitado ou delimitado, respectivamente.

## **CAPÍTULO IV: EXECUCIÓN DA ORDENACIÓN**

### **Artigo 16.**

A execución do PXOM corresponde ao Concello, sen prexuízo das competencias das restantes Administracións e a participación dos particulares.

### **Artigo 17.**

1. A execución do planeamento require a aprobación do planeamento pormenorizado esixido segundo a clase de solo de que se trate, a saber:

- a) En solo urbano consolidado: Plan Xeral.
- b) En solo urbano non consolidado: Plan Xeral e PERI.
- c) En solo urbanizable: Plan Xeral e Plan Parcial ou Plan de Sectorización.
- d) En solo de núcleo rural, cando se trate de desenvolver operacións de carácter integral: Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

2. Réxime xurídico do solo urbano:

- a) O solo urbano consolidado, ademais das limitacións específicas que lle impoña o planeamento, estará suxeito á de non poder ser edificado ata que a respectiva parcela mereza a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e a edificación mediante a prestación de aval que deberá alcanza-lo custo estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente (art. 20.2 Lei 9/02).
- b) No solo urbano non consolidado, deberase proceder ó desenvolvemento do polígono no que se atope o terreo, mediante a tramitación e aprobación do PERI e o posterior reparto equitativo das cargas e beneficios que se deriven da execución do planeamento a través dalgún dos sistemas regulados no art. 126 da Lei 9/02.

3. A execución dos sistemas xerais, cando requiran unha actuación expropiatoria, esixirá a previa aprobación dun Plan especial, cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no Plan Xeral.

### **Artigo 18: Polígonos.**

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento no solo urbano non consolidado, e son delimitados polo presente PXOM, sen

prexuízo da posibilidade do seu reaxuste nos termos previstos no art. 123.4 da Lei 9/02, na redacción dada pola Lei 15/04.

2. Non será necesaria a delimitación de polígonos cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou de realizar actuacións illadas en solo urbano consolidado.

### **Artigo 19: Reparcelacións.**

Entendese por reparcelación a agrupación das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelatoria para a súa nova división axustada ao presente Plan xeral, con adxudicación, sobre parcelas determinadas e aptas para a edificación, do aproveitamento que corresponda aos propietarios das primitivas, en proporción ós seus respectivos dereitos, e á Administración actuante no seu caso, a fin de que se cumpra plenamente entre os interesados a equidistribución dos beneficios e as cargas derivados da ordenación urbanística.

### **Artigo 20: Obrigas e cargas dos propietarios. Prazos**

1. As obrigas e cargas dos propietarios en función das diferentes clases de solo serán as que se conteñen nos arts. 17 e ss. da Lei 9/02, que, de conformidade co disposto no art. 53 da Lei 9/02, deberán ser cumpridas nos prazos establecidos no presente artigo.

2. Prazo para a aprobación do planeamento de desenvolvemento: O prazo máximo para a aprobación dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento do presente Plan Xeral será de seis anos a contar dende a aprobación definitiva deste.

3. Prazo para a o cumprimento dos deberes de equidistribución e urbanización:

a) As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución en solo urbano non consolidado sen ordenación pormenorizada deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no P.E.R.I. (art. 128º.1 da Lei 9/02)

b) En solo urbanizable ditos prazos serán fixados polo planeamento de desenvolvemento e, no seu defecto, serán de catro anos a contar dende a aprobación de dito planeamento.

c) Os deberes ós que se refire o presente apartado consideraranse cumpridos dacordo coas regras contidas no art. 128.2 da Lei 9/02, e no caso de incumprimento aplicarase o disposto nos apartados 3 a 6 de dita norma.

4. Prazo para o cumprimento do deber de edificar en solo urbano consolidado:

a) O prazo para o cumprimento de edificar en solo urbano consolidado será de oito anos a contar dende a aprobación definitiva do presente Plan Xeral, entendéndose incluída dentro

de dita obriga, no seu caso, a de dota-la parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar.

b) No solo urbanizable e no solo urbano non- consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse dende a conversión dos terreos en soares.

c) O deber de edificar afecta igualmente aos propietarios dos predios nos que existisen construcións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inacabadas ó lugar no que radiquen, e estes deberán emprende-la edificación nos prazos sinalados na Lei. No caso de que o planeamento prohiba a substitución total ou parcial das edificacións existentes ou imponha a conservación de determinados elementos ou a súa rehabilitación integral, o deber de edificar entenderase como deber de rehabilitar, respectando, ó materializarse os correspondentes aproveitamentos urbanísticos, os elementos dotados de protección.

d) A administración poderá conceder prórrogas do deber de edificar cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada. No caso de vencemento do prazo establecido para cumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, será de aplicación o disposto no art. 190 da Lei 9/02.

## **CAPÍTULO V: INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO**

### **Artigo 21.**

Estarán suxeitos a previa licenza, sen prexuízo das autorizacións que foran procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo enumerados no artigo 195 da Lei 9/02 e 10 do Regulamento de disciplina urbanística de Galicia (RDUG).

### **Artigo 22.**

1. Os actos relacionados no artigo anterior que se promovan por órganos das Administracións públicas ou Entidades de dereito público que administren bens daquelas, estarán igualmente suxeitos a licenza municipal.

2. Cando razóns de urxencia ou excepcional interese público o esixan, se estará ao disposto no artigo 198.2 da Lei 9/02 e 21 do RDUG.

### **Artigo 23.**

1. O procedemento de concesión de licencias axustarase ao disposto na lexislación de réxime local, sen prexuízo do sinalado nos artigos seguintes.



2. No contido do acto de outorgamento de licenza entenderanse incluídas as condicións de edificabilidade, uso, estéticas, hixiénicas ou de outra natureza, previstas nas presentes normas.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.

#### **Artigo 24: competencia.**

A competencia para outorgar as licencias correspóndelle ao Concello. Para o outorgamento da licenza solicitada será preceptiva a emisión previa dos informes técnicos e xurídicos sobre a conformidade da súa concesión coa legalidade urbanística aplicable.

#### **Artigo 25.**

##### **1. NORMAS XERAIS DE TRAMITACIÓN:**

1º. As peticións que se formulen sobre as materias reguladas polo presente Plan Xeral cursaranse a través da correspondente solicitude dirixida ao Sr. Alcalde- Presidente da Corporación e serán presentadas no Rexistro Xeral do Concello.

2º. Nas solicitudes que requiran ir acompañadas dun proxecto técnico consignarase o nome e enderezo do facultativo competente e a documentación haberá de ser visada polo Colexio Oficial como requirimento previo á súa presentación no citado Rexistro. Todos os documentos que se presenten deberán suxeitar ás normas en vigor en cada intre.

3º. A maquinaria e instalacións auxiliares de obras para as obras de construción precisarán a autorización municipal.

Dita autorización será complementaria da licenza correspondente e estará sometida á dirección facultativa da obra. No caso de guindastres para o transporte de materiais, á solicitude de licenza deberá acompañarse:

- a) Fotocopia de licenza de obra.
- b) Plan de ubicación da grúa coas áreas de varrido da pluma, asinado polo técnico director das obras.
- c) Póliza de seguros, con cobertura total de calquera xénero de accidentes que puidesen producirse durante o funcionamento e a súa estancia en obra.
- d) Certificación de bo funcionamento e seguridade da grúa durante todo o transcurso e ata a paralización das obras ou o seu desmontaxe, expedida polo técnico competente e visado no Colexio Oficial correspondente.

Así como a autorización do organismo autónomo competente.

e) Certificación da casa instaladora, acreditativa do perfecto estado de montaxe e funcionamento da grúa.

Con carácter xeral, será obrigatorio que os elementos transportados pola grúa vaian aloxados ou suspendidos de forma que garden a necesaria garantía de seguridade, a xuízo do Director facultativo das obras.

4º. As informacións por escrito, copias de plans, expedición de licencias ou outros documentos, serán despachadas sen prexuízo do devengo dos dereitos e taxas que correspondan.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: SERÁ O MÁIS AMPLA POSIBLE E PODERÁ VERSAR, ENTRE OUTROS, SOBRE OS SEGUINTE ASPECTOS:

1º. Exame visual de plans, proxectos, documentos do planeamento oficial. Poderanse efectuar no Concello no mesmo momento da súa petición.

2º. Obtención de copias de plans, normas, e documentos oficiais urbanísticos.

3º. Obtención de certificado de calificación urbanística.

A solicitude de Información Urbanística verificarase nos impresos oficiais aos que se achegará fotocopia do plano de situación sobre a cartografía oficial á escala existente de maior detalle.

No acto de presentación da solicitude efectuarase o exame da documentación para clarear calquera deficiencia nos datos aportados.

A expedición deste documento farase no prazo máximo dun mes e será emitida pola oficina xeral do Concello en forma de transcripción literal do informe ou dos informes que foran subscritos polo técnico ou polos técnicos competentes.

3. SINALAMENTOS DE ALIÑACIÓNS.

1º. Os interesados poderán solicitar o sinalamento sobre o terreo de calquera aliñación oficial. Con dita solicitude deberán presentar dous plans parcelarios a escala mínima 1/2000 no solo de núcleo rural e 1/1000 no solo urbano.

2º. Os Servizos técnicos municipais procederán ao replantexamento, para o cal requirirase ao interesado sinalándolle día e hora para que, acompañado de técnico competente, se o estima oportuno, se presente no lugar de que se trate para subscribir o plan correspondente.

#### 4. LICENZA DE OBRAS.

1º. A solicitude expresará se é a efectos de parcelación ou de edificación. Deberase achegar plano de situación con orientación, a escala non menor de 1/1000 no solo urbano, 1/2000 nos núcleos rurais, e 1/5000 no resto do Termo Municipal, no que se sitúe exactamente o soar ou parcela. Tamén se acompañará plano a escala mínima 1/500, no que se sinale a forma e superficie do soar, a súa situación respecto ás vías públicas e fincas colindantes. No caso especial que o requira, poderanse esixir perfís acoutados do terreo para estudar os desniveis en relación coas rúas ou servizos urbanos.

2º. Os documentos antes citados haberán de ir subscritos polo técnico competente legalmente autorizado e visados polo Colexio oficial, o cal será requirimento indispensable previo á tramitación do expediente de licenza de construción.

3º. Presentada a documentación indicada fixarase o día e a hora que se haberá de levar a cabo o replantexamento, notificándose ao solicitante para que se persone co Técnico competente legalmente autorizado, sen cuxo requirimento non se paticará a fixase de aliñación e rasante, perdendo os dereitos abonados en caso de incomparecenza.

4º. Coa solicitude achegaranse os documentos seguintes:

- a) Planos de aliñación oficial.
- b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.
- c) Dous exemplares da memoria cos anexos necesarios.
- d) Dous exemplares do orzamento.
- e) Dúas coleccións de planos escala 1/100, ou de maior detalle.

5º. Ás solicitudes de derribo acompañaranse os seguintes documentos:

- a) Plano de situación do edificio sobre a cartografía oficial do PXOM.
- b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.
- c) Dous exemplares da memoria.
- d) Dous exemplares do orzamento.
- e) Dúas coleccións completas dos Planos de Alzados e Andares e Detalles de interese a escala 1/100 coutados ou de maior detalle.

6º. Estes documentos deberán estar visados polos Colexios oficiais correspondentes. Unha vez presentada a documentación citada formularase a proposta de concesión ou denegación da licenza.

7º. Para os apeos, esixiranse os mesmos documentos que para as licencias de derribo.

8º. En caso de urxencia por perigo inmediato, estarase ao indicado nas disposicións vixentes.

9º. Obras de nova planta, ampliación ou reforma:

a) De conformidade co establecido no artigo 196.2 da Lei 9/02 e 22 do Regulamento de Servizos das Entidades locais, cando con arranxo ao proxecto presentado a edificación dun inmovible se destinase a establecemento de características determinadas, non se concederá licenza de obras sen a autorización da apertura, se fora procedente, sendo obxecto dunha soa resolución sen prexuízo da formación e tramitación simultánea de pezas separadas para cada intervención administrativa.

b) Á solicitude de licenza de obras de nova planta acompañaranse os seguintes documentos:

- Impreso de instancia de modelo oficial.

- Un exemplar do cuestionario de estatística.

- Certificado de calificación urbanística se considérase necesario e plano de aliñación oficial, en caso de nova planta, ou plano de situación do edificio en relación coas vías públicas máis próximas e ao edificio colindante, en caso de ampliación ou reforma.

- Oficios de direccións facultativas de Técnicos competentes legalmente autorizados.

- Dous exemplares do proxecto.

- Toda aquela outra documentación que sexa legalmente necesaria segundo as características das obras.

c) Os planos de situación do edificio e a documentación subscrita polos técnicos legalmente autorizados, deberán vir visados polo Colexio oficial correspondente. Os proxectos de edificios e obras en xeral destinados a usos que necesiten licenza de apertura ou aloxen instalacións que se presumen poidan orixinar molestias, incomodidades ou perigosidade, deberán conter datos suficientes para xustificar que se

axustan a canto determina o Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas e demais disposicións vixentes.

d) Unha vez presentados os documentos citados formularase a proposta de concesión ou denegación da licenza. Neste último caso comunicarase ao interesado, dándolle conta das modificacións que sexa preciso introducir, as cales, subscribas ademais polo técnico correspondente, deberán presentarse , por comparecencia, nun prazo non superior a 15 días, transcorrido o cal sen telas efectuado producirase sen máis trámite á iniciación do expediente de caducidade.

e) Certificación realizada polo autor do proxecto relativa ao cumprimento das condicións e características urbanísticas da obra, de conformidade co PXOM.

#### **10º. Obras de tramitación abreviada.**

a) Son as comprendidas nos seguintes apartados:

- Enfoscado ou revestido de muros con cemento ou material análogo en fachadas á vía pública.
- Pintura e revocos en fachadas á vía pública.
- Colocación de carpintería interior e exterior, así como pintura da mesma.
- Reforma de ocos de fachada sen cargadeiros.
- Colocación e reparación de repisas de balcón ou elementos de fachadas. (Enderezos facultativos visadas polo Colexio respectivo.)
- Repaso e substitución de canalóns, limas e baixantes en fachadas á vía pública.
- Pechamento de soares (plano de aliñación oficial, solicitada previamente).
- Demolición e construción de tabiques ou mostradores.
- Colocación de escaiolas e chapados.
- Colocación de bandeiríns e mostras, toldos e telladiños con voos menores de 0.35 m.

b) Á instancia acompañaranse os documentos seguintes:

- Dous exemplares do orzamento.

-Dous exemplares do croquis da obra con expresión das súas dimensións.

c) Todas as licencias que se soliciten para marquesiñas, anuncios visibles dende a vía pública como bandeiríns, farois, placas, e luminosos terán carácter temporal con vixencia de dous anos e consideraranse renovados por períodos iguais agás que o acto concesional dispusiere motivadamente outra cousa.

**11º.** Obras menores. Estas obras comprenden, entre outras:

- a) Embranquecido de patios e medianeiras que non dean á vía pública e non precisen andamio.
- b) Embranquecido, empapelado, pintura e estuco de cuartos, escadas e portais.
- c) Reparación e substitución de solados.
- d) Obras en retretes consistentes en colocación ou reparación de depósitos e baixadas exteriores.
- e) Percorrido dos tellados e traballos de carpintería no interior.
- f) Reparación e colocación de canalóns e baixadas interiores.
- g) Calquera outra obra pequena entidade non especificadas nos artigos anteriores.

Para este tipo de obras o proxecto poderá reducirse a unha memoria valorada na que se describa a actuación a realizar e o seu orzamento. Haberase de acompañar un croquis no que se defina a proposta. En caso de obras de reforma, incluírase un croquis do estado inicial e outro do reformado.

**12º.** Obras de instalación, ampliación ou reforma de industrias.

A solicitude de licencias de instalación, ampliación ou reformas en industrias cando non afecten ás calidades do edificio, haberán de se presentar acompañadas da documentación que a continuación se expresa, a cal deberá vir autorizada por técnico competente e visada polo Colexio oficial correspondente.

- a) Dous exemplares da memoria, nos que se especifiquen os detalles da industria; procedementos de fábrica e producións da mesma; potencia de cada un dos motores existentes ou que se haxan de instalar, medidas correctoras para evitar os perigos, molestias ou incomodidades tempo que se estime necesario para o funcionamento da industria e plan de etapas para a realización das obras.



- b) Dous exemplares do plano, a escala 1:500 no que se delimite o solo ou planta a ocupar pola industria e detalle da zona exterior ao perímetro da mesma, cunha largura non inferior a 50 m.
- c) Dous exemplares dos planos a escala mínima 1:100 do local, expresándose a disposición e distribución das súas dependencias en CV, acotándose en cada local e detalles que pola súa importancia o requiran se sinalarán a escala 1:25.
- d) Dous exemplares do Orzamento, con detalle valorado da maquinaria e instalacións.

### **13º. Movemento de terras.**

As obras de explanacións, desmontes ou recheos solicitaranse acompañando planos a escala mínima de 1:2000 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose a parcelación existente e a propiedade das parcelas, así como detallando a edificación e arborado. Achegaranse tamén os perfís que se consideren necesarios para calcular o volume das obras. Na Memoria indícase a finalidade perseguida, as características das obras e o plan de etapas da súa realización.

Cando como resultado destas actuacións se produzan diferenzas de nivel do terreo en relación aos predios colindantes ou as vías públicas, os taludes deberán separarse das estremas da finca, tantos metros en horizontal (contados dende a base do talud) como metros resulten de desnivel cos colindantes, é dicir, a un metro de desnivel corresponde outro de separación; a tres metros de variación, tres metros de separación, sempre cun máximo de cinco metros. Nos casos en que as diferenzas provocadas polos recheos ou desmontes sexan maiores haberá de se estudar caso a caso polos servizos técnicos municipais, en cuxo suposto tomaranse as medidas correctoras necesarias para paliar os efectos de ditas actuacións.

## **5. OUTRAS DETERMINACIÓNS NOS PROXECTOS.**

**1º.** Ademais dos contidos esixibles nos Proxectos que servirán para as correspondentes solicitudes de licenza, expresarase a duración das obras.

**2º.** No seu caso, en edificación residencial en bloques e vivenda unifamiliar o Proxecto conterá o deseño do pechamento.

**3º.** Nos planos de andar figurarán a superficie de cada peza, a iluminación e a ventilación.

**4º.** A orientación xeográfica da edificación.

**5º.** Cadro detallado do cumprimento da normativa, que virá certificado polo redactor do proxecto.

## 6. OUTRAS CONDICIÓN.S.

1º. Antes do comezo de calquera obra de iniciativa particular, o titular da licenza concedida a tal fin, deberá presentar as credenciais do empresario construtor das obras, quen haberá de estar en regra respecto á súa situación censal tributaria. Tales credenciais poden incluírse xa na solicitude da licenza en caso de coñecer o nome da empresa ou empresario.

2º. Aquelas obras que a pesar de non precisar proxecto técnico impliquen riscos especiais como os sinalados no anexo II do RD 1627/1997, do 24 de outubro do 97, deberán realizarse baixo o enderezo ou supervisión dun técnico autorizado. Para iso, no momento de solicitar a licenza de obra, deberase axunta-lo seu nomeamento así como o estudio básico de seguridade que se indica no artigo 4 do mencionado RD.

3º. Independentemente do contemplado nos apartados anteriores, deberase cumprir co sinalado no capítulo I do título II do "Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia".

### **Artigo 26: Prazos para a execución da licenza.**

1. O prazo para a iniciación das obras non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, dende a data do outorgamento da licenza, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses (art. 197.1 da Lei 9/02 e art. 18.2 Decreto 28/99).

2. Os prazos sinalado no apartado anterior poderán ser variados, por resolución motivada, no acto concesional da licenza, agás no suposto de obras en solo rústico (art. 42.1.f Lei 9/02).

3. No caso de incumprimento dos prazos sinalados, para que a licenza incorra en caducidade será preciso que a Administración así o declare previa tramitación do correspondente expediente previa audiencia do interesado, agás no caso de que tivese transcorrido o prazo de tres anos dende a concesión da licenza sen iniciala obra, suposto no que a licenza (e, no seu caso, a autorización autonómica en solo rústico) entenderase caducada automaticamente por ministerio da Lei e non se poderán inicialas obras se solicitar e obter nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor (art. 197.3 Lei 9/02).

## **TÍTULO II: NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **Artigo 27.**

1. Son as que fixan as condicións mínimas dos servizos de pavimentación, abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, alumado público e rede de telecomunicacións, independentemente das condicións especiais que poidan determinar os plans parciais, plans de sectorización, plans especiais e/ou proxectos de urbanización.
2. Serán de aplicación obrigatoria para a totalidade das redes de infraestruturas, redes de servizos e vías urbanas que se executen.
3. Cando se realicen obras de urbanización, trasladaranse os postes de sustentación das liñas eléctricas, de telefonía e alumado público ao lugar que se indique por parte dos servizos técnicos municipais, sen ocupar as calzadas existentes e asumindo o custe de traslado o promotor.
4. As novas urbanizacións deberán prever o soterramento da totalidade das redes de servizos.

#### **Artigo 28: Proxectos de urbanización.**

1. A execución material das actuacións dirixidas a realizar ou completar no seu caso obras de pavimentación e/ou dotación de servizos de carácter completo esixirá a previa tramitación e aprobación do correspondente proxecto de urbanización coa salvidade contemplada no punto 4 deste mesmo artigo.
2. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e dotacións establecidas no planeamento, polo que non poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolvan sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas para a execución material das obras.
3. A documentación mínima que integrará ditos proxectos será a seguinte:
  - a) Memoria descritiva das características das obras, indicando con detalle as solucións técnicas adoptadas, criterios e anexos de cálculo, características dos servizos e conexión cos existentes, e toda a documentación necesaria segundo o tipo de obra.
  - b) Plano de situación tomando como referencia o de maior detalle dos existentes na cartografía oficial do Plan Xeral.
  - c) Planos de proxecto a escala mínima 1:500 indicando características e dimensionamento da rede viaria e servizos de abastecemento de auga, rede de sumidoiros, pluviais, rede de

enerxía eléctrica, alumado público e cantos outros servizos sexa necesario acometer, todo iso a nivel de planta e perfís.

d) Planos de detalle de todos e cada un dos servizos.

e) Prego de prescricións técnicas.

f) Medicións, cadros de prezos e orzamento.

g) Estudio de seguridade e saúde (ou no seu defecto estudio básico de seguridade e saúde)

h) Proxectos cun orzamento superior a 300.000 € Anexo de control de calidade.

4. En solo urbano consolidado, cando non se trate da urbanización dun ámbito sometido a un proceso de execución integral, será suficiente coa formulación dun proxecto ordinario de obras de urbanización, a que se refire o artigo 67.3 do RP, que se axuntará ao proxecto técnico que serva de base ao outorgamento da licenza de obras, aprobándose ambos, e entendéndose condicionada a licenza de obras á obriga simultánea de urbanizar nos termos previstos nos artigos 40 e ss RGU.

5. Non será precisa a elaboración dun proxecto de urbanización completo, para realizar pequenas prolongacións e acometidas relativas aos servizos urbanísticos existentes, así como para completar a pavimentación de beirarrúas e calzada de forma puntual. Nestes casos abondará cunha memoria valorada das obras que se pretenden executar.

6. Deberase dar cumprimento á Normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas. (Lei 8/1997, do 20 de agosto e D 35/2000 ou disposicións que as substitúan).

## **CAPÍTULO II: VIAIS**

### **Artigo 29.**

1. As vías de tránsito rodado clasifícanse nas seguintes categorías e os seus largos, computados entre arestas exteriores ou en cintado de beirarrúas, no seu caso, serán:

a) Vías arteriais integradas no sistema xeral territorial, cun largo mínimo de 10 metros.

b) Vías principais de circulación, con largo mín. de 8 metros.

c) Vías secundarias de circulación rodeira cunha largura mínima de 6 metros ou mesmo menor naqueles casos en que exista unha considerable consolidación.

2. As vías peonís clasifícanse nas seguintes categorías:

a) Sendeiros peonís, relacionando edificacións entre si e coas vías de circulación rodeira, terán un largo mínimo de 3 metros.

b) Beirarrúas adxacentes ás vías de circulación rodeira e aparcamentos, axustadas á normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, cun largo que se definirá nos proxectos de urbanización ou proxectos ordinarios de obras correspondentes.

3. Ao marxe do anterior contémplanse na planimetría, largos menores xa existentes que se manteñen en zonas moi consolidadas.

### **Artigo 30.**

Os viais executaranse de forma que reúnan as condicións axeitadas ao seu carácter de tránsito. As calzadas e beirarrúas realizaranse preferentemente nas seguintes etapas:

a) A primeira servirá para o período de construción dos edificios da urbanización, debendo estar constituída polo bordiño da beirarrúa e a calzada cunha sub- base, base e capa de rodadura provisoria.

b) Na segunda etapa constituirase o pavimento das beirarrúas e a capa de rodadura definitiva da calzada, que se executará sobre o pavimento realizado na etapa primeira, segundo a *ORDEN FOM/3460/2003, de 28 de novembro, a NORMA 6.1-IC "SECCIONES DE FIRME"*, da *Instrucción de Carreteras* ou norma posterior que a substitúa.

## **CAPÍTULO III: ABASTECIMIENTO DE AUGA E INSTALACIÓNS DE REGA E PROTECCIÓN CONTRA O LUME.**

### **Artigo 31.**

1. Haberase de prever un consumo medio de 150 litros por habitante e día.

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

2. En tódolos casos esixirase unha presión para un normal abastecemento. De xeito que a rede se realice cun diámetro mínimo de 63 mm e preferentemente mallada. Utilizaranse preferentemente

materiais plásticos sempre que o diámetro sexa igual ou inferior a 110 mm, para diámetros de tubería superiores a estas utilizaranse tuberías de fundición dúctil.

3. Estableceranse en tódalas zonas de parques e xardíns, espazos libres, paseos, prazas, rúas, etc., as instalacións de rega suficientes para un consumo mínimo diario de 20/30 m<sup>3</sup> por hectárea.

As bocas de rega estarán conectadas a redes que permitan un caudal suficiente para o seu normal funcionamento, coas súas correspondentes chaves de paso.

4. Nas zonas de vivenda unifamiliar, colocarase unha boca de rega fronte á mesma, sempre que exista rede municipal de abastecemento, e non haxa outra a menos de 50 metros.

5. Tanto os hidrantes como as bocas de rega consideraranse como elementos imputables aos propietarios dentro dos custes de urbanización.

## **CAPÍTULO IV: SANEAMENTO**

### **Artigo 32.**

1. A evacuación de augas residuais e pluviais realizarase preferentemente mediante sistema separativo.

2. As augas residuais hanse recoller nos ramais que discorran fronte ás vivendas e verqueranse aos colectores existentes, tanto no núcleo urbano como nos rurais.

3. As pluviais conduciranse por tubos diferenciados dos anteriores, verquendo aos cauces fluviais ou ao mar.

### **Artigo 33.**

1. Para o cálculo do sumidoiro adoptaranse como caudais de augas negras, o mesmo que o utilizado para o cálculo do abastecemento de auga.

2. Para os caudais de auga de choiva, partírase dunha precipitación de 120 litros por segundo e hectárea, se a superficie da conca recollida non excede de 20 ha. Se esta excedese, calcularanse os caudais máximos procedentes de choivas, con probabilidade de repetición cada dous anos, se as pendentes do terreo son apreciables e cada cinco anos se son moi pequenas, tendo en conta en ambos casos a demora e acumulación de caudais. Poderanse tomar como aproximadas de intensidade máxima de choiva as correspondentes á fórmula:



$$I=260n42/t 52$$

n: número de anos de probabilidade de repetición.

t: tempo en minutos de duración da choiva

I: intensidade en litros por segundo e ha.

#### **Artigo 34.**

Os establecementos industriais que evacúen augas residuais ou produtos con composicións cualitativas e cuantitativas superiores aos límites establecidos no RAMINP, deberán establecer os medios correctores para que as devanditas augas reúnan as características regulamentarias, antes de seren entregadas á rede.

#### **Artigo 35.**

Todas as rúas previstas ou existentes, serán dotadas no momento da súa execución ou modificación do servizo de redes de sumidoiro correspondente.

#### **Artigo 36.**

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

- Velocidade das augas entre 0,5 e 3 m/s.
- Sección realizarase en diámetro mínimo de 315 mm para as conducción xerais, e de 200 mm para as acometidas e conexións ós sumidoiros.
- Canalizacións serán preferentemente de materiais plásticos tales como o PVC, do tipo SN8 para aquelas que se sitúen na calzada e SN4 no resto dos casos.
- Pozos de rexistro, nos cambios de dirección e como mínimo cada 50 metros nos tramos rectos.
- Todas as conducións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos.

## CAPÍTULO V: SUBMINISTRACIÓN DE ENERXIA ELÉCTRICA E ALUMEADO PÚBLICO

### Artigo 37.

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

A dotación mínima segundo os diferentes usos será a seguinte:

- Vivenda: segundo o tipo de subministración (básico, elevado ou tarifa nocturna).
- Industrial: 125 W/m<sup>2</sup>.
- Comercial e outros usos: 100 W/m<sup>2</sup>.

Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no Regulamento de Baixa Tensión.

### Artigo 38.

Prohíbense os tendidos aéreos e deberanse soterrar os existentes.

Non se poderán ubicar os centros de transformación na vía pública. Poderán establecerse sobre os terreos de propiedade particular, debendo cumprir as condicións de volume e estéticas aplicables en cada sector.

Cando a carga total correspondente a un edificio sexa superior a 100 KW, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para a instalación do centro de transformación.

Non se poderá realizar por debaixo do segundo soto e deberá reunir as debidas condicións en canto a seguridade, ventilación, insonorización, etc.

### Artigo 39.

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

a) Iluminancia - Luminancia:

#### **Tipo de vía Iluminancia**

Vías arteriais: 24 lux - 2,0 cd/m<sup>2</sup>

Vías principais: 20 lux - 1,5 cd/m<sup>2</sup>

Restantes vías: 15 lux – 1,00 cd/m<sup>2</sup>

Parques e xardíns: 10/15 lux - 0,30 / 0,25

Os coeficientes de uniformidade mínimos exibibles serán os seguintes:

**Tipo de vía U. Transversal / U. Lonxitudinal**

Vías arteriais: 0,40 / 0,70

Vías principais: 0,3 / 0,6

Restantes vías: 0,3 / 0,6

Parques e xardíns: 0,10 / 0,10



## **TÍTULO III: NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **Artigo 40.**

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurárase o illamento da humidade, térmico, contra o lume e acústico, así como o cumprimento das disposicións sobre accesibilidade para persoas con mobilidade reducida que sexan de aplicación de conformidade có recollido na Lei 8/1997, do 20 de agosto e D 35/2000 ou disposicións que as substitúan.

#### **Artigo 41.**

Todo edificio deberá ter no seu interior auga corrente potable nas condicións que se establezan nas disposicións normativas vixentes.

#### **Artigo 42.**

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que haberá de cumprir o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e demais disposicións legais sobre a materia.

#### **Artigo 43.**

As augas pluviais e residuais procedentes dos servizos serán recollidas e eliminadas conforme sinalan as disposicións vixentes.

#### **Artigo 44.**

As condicións de asoleamento, luz natural, ventilación e relación co exterior deberán cumprir coas condicións de funcionalidade, habitabilidade, salubridade e seguridade que se establezan na normativa vixente de aplicación.

#### **Artigo 45.**

Queda prohibido o establecemento de calquera clase de comercios ou industrias nos portais das fincas.

#### **Artigo 46.**

1. As instalacións de calefacción, ar acondicionado, auga quente, gas, teléfono, antenas de TV, depósitos de combustíbeis, contadores, etc., deberán cumprir coas disposicións vixentes e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestia para os veciños.

2. Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conducións, desaugadoiros, maquinaria, etc., realizaranse de forma que garantan tanto a veciñanza como aos viandantes a supresión de molestias, cheiros, vibracións, etc.

#### **Artigo 47.**

1. Permitiranse chemineas de ventilación en cuartos de baño, locais de calefacción, lixos, ar acondicionado, escadas, despensas e garaxes.

2. As chemineas terán unha superficie mínima, que permita adaptarse á súa función. Deberán permitir un acceso doado e unha perfecta limpeza.

3. Poderanse substituír estas chemineas por outros sistemas de ventilación axeitados, sempre que fose autorizado previamente polo Concello.

#### **Artigo 48.**

Todo edificio disporá dun espazo destinado a casilleiros postais dacordo coas normas vixentes.

#### **Artigo 49.**

Toda edificación deberá estar convintemente sinalizada co número que lle corresponda da vía en que se atope situada.

#### **Artigo 50.**

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo nas fincas, e os propietarios virán obrigados a consentilo, soportes, sinais e calquera outro elemento ao servizo da comunidade, seguindo para iso o procedemento legalmente establecido.

#### **Artigo 51.**

1. Para todos os supostos relativos a normas xerais de edificación, non tratados neste apartado, deberase dar cumprimento ao disposto no Código Técnico da Edificación.

2. Para as edificacións con uso destinado a vivenda cumpriranse as condicións de funcionalidade e habitabilidade vixentes en cada momento.

3. En todo caso, darase cumprimento á lexislación sectorial aplicable, en especial á de accesibilidade e barreiras arquitectónicas, que se contempla na Lei 8/1997, do 20 de agosto e D. 35/2000 ou disposicións que as substitúan.

## CAPÍTULO II: NORMAS REFERENTES A EDIFICACIÓNS DESCONFORMES CO PXOM.

### **Artigo 52: Réxime previsto.**

Consonte o art. 103 da Lei 9/02, que distingue entre supostos de incompatibilidade total ou parcial co novo planeamento. Establécense no presente PXOM unha serie de graos de desconformidade que pretenden tratar de forma distinta as situacións fora de ordenación en función da dificultade que poidan supoñer para a execución do planeamento.

### **Artigo 53: Graos de desconformidade.**

Establécense os seguintes graos de desconformidade dos edificios e instalacións erixidas con anterioridade á aprobación definitiva do plan.

Grao 1. Edificios e instalacións que dificultan a execución das determinacións do plan: refírese aos construídos en zonas verdes e espazos libres, que interrompen o trazado dos viais previstos (fóra de aliñación), usos desconformes en solo rústico de especial protección, edificacións nas que se realizan actividades que supoñen usos incompatibles cos previstos na nova regulación, referente sobre todo ao caso de industrias que pola súa categoría segundo esta normativa son incompatibles co uso residencial.

Grao 2. Réxime transitorio dos edificios e instalacións existentes; tratase de edificios erixidos con licenza de obras en consonancia coa legalidade anteriormente vixente e que por aplicación do réxime urbanístico previsto no PXOM, non se axustan ao mesmo, sen dificulta-la súa execución. Establécense á súa vez dous subgraos.

- Grao 2.1.: réxime transitorio limitado. Refírese aos casos en que o nivel de desaxuste ao novo réxime previsto abranxe ás condicións de tipoloxía, volume, parcela ou mesmo uso, entre as que podemos enumerar: desaxustes entre o uso existente e os admitidos, sempre que non se dun caso de grave incompatibilidade como o mencionado Grao 1.

- Grao 2.2.: réxime transitorio pleno; é o que se aplica naqueles caso en que a desconformidade se manifesta no seu menor Grao. Refírese principalmente a cuestións de posición da edificación e da morfoloxía de edificios e/ou parcelas, tales como:

- Edificios construídos en parcelas inferiores á mínima esixida pola ordenanza.
- Recuado das edificacións inferior ao esixido.
- Chafráns de edificios que non se axustan ás novas condicións.

- Fondos edificables en edificios superiores ao máximo permitido.
- Frontes de edificios inferiores ó mínimo establecido.
- Voos que non se axustan ás condicións xerais ou particulares.
- Forma e/ou volume da cuberta distinto ao previsto no PXOM.
- Inexistencia de prazas de aparcamentos.
- Edificacións que superen o índice de edificabilidade previsto no PXOM.
- Outras cuestións de tipo similar.

#### **Artigo 54: Obras permitidas.**

1.-Grao 1: Aplicaráselle o réxime previsto na Lei 9/2002 para as construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento. Neste caso só se poderán autorizar obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

2.-Grao 2.1: Ademais das previstas no caso anterior, inclúense a rehabilitación, consolidación, modernización e a reforma, sempre que non se produza incremento de volume ou altura, agás que sexa necesario para adaptar o edificio a condicións de habitabilidade, condicións das propias instalacións ou adaptación a calquera normativa sectorial.

3.-Grao 2.2: Admítese a aplicación na súa integridade da ordenanza urbanística correspondente prevista no presente PXOM desta forma intégranse na ordenación edificacións preexistentes que presentan lixeiros desaxustes có novo réxime previsto.

4.-Autorizaranse, en calquera caso, e con independencia do grao de desconformidade, as actuacións encamiñadas á eliminación das circunstancias que fagan incorrer á edificación ou instalación en situación de fora de ordenación.



## **TÍTULO IV: NORMAS XERAIS DE VOLUME**

### **CAPÍTULO I: DEFINICIÓN E DESCRICIÓN DAS CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO E VOLUME NAS DIFERENTES CLASES DE SOLO**

#### **Artigo 55.**

O obxecto do presente Título é o establecemento de definicións e criterios uniformes en materia de volumes, así como o sinalamento das limitacións a que se haberán de se suxeitar tódalas dimensións de calquera edificación, fixando a forma de aplicar e medir tales limitacións.

#### **Artigo 56: Aliñacións.**

1. Aliñacións actuais son as extremas das fincas (parcelas, edificios..) cós espazos viais existentes.
2. Aliñacións oficiais exteriores: son as liñas que se marcan como tales na documentación gráfica do presente PXOM ou en calquera proxecto que o desenvolva, fixando o límite da parcela edificable cós espazos libres de dominio público, vías, rúas e prazas.
3. Aliñacións oficiais interiores: son as que se fixan na cartografía oficial, que sinalan en planta o límite do fondo máximo edificable de planta baixa e plantas altas.

#### **Artigo 57: Rasantes.**

1. Rasantes actuais: son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas actualmente existentes.
2. Rasantes oficiais: son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, que se definen na cartografía oficial do PXOM ou se poidan determinar nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento.
3. A altura da edificación tomarase segundo os casos respecto da rasante dos espazos públicos aos que de fronte a parcela ou soar, ou respecto da rasante natural do terreo.

#### **Artigo 58: Parcela.**

1. Enténdese por parcela toda fracción da superficie de solo, delimitada có fin de facilitar a execución da urbanización e da edificación, conferir autonomía á edificación por unidades de construción e servir de referencia á intensidade de edificación e ao número de vivendas e asegurar a unidade mínima de edificación.

2. Parcela edificable ou neta: é a parte de parcela definida anteriormente, que fica incluída dentro da delimitación dalgunha das zonas de ordenanza, non contabilizándose a efectos do cálculo de edificabilidade, as porcións de parcela asignadas a sistemas xerais ou dotacións de carácter local.
3. Parcela mínima edificable: é a que representa a superficie mínima que ha de ter a parcela para que se poida autorizar en ela a edificación. As parcelas mínimas serán indivisibles.
4. Considérase como parcela mínima, a fixada en cada ordenanza particular coas excepcións que se establezan.

#### **Artigo 59: Soar.**

1. Terán a condición de soar 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, subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas polo PXOM.
2. Os terreos incluídos no solo urbano non- consolidado e no solo urbanizable só poderán alcanzar a condición de soar despois de executadas, conforme o 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.
3. Largo dun soar é a lonxitude da dimensión paralela á aliñación exterior.
4. Profundidade dun soar é a lonxitude da dimensión perpendicular á aliñación exterior.

#### **Artigo 60: Recuados da edificación.**

1. De fachada (frontal): é o largo da faixa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación exterior.
2. A estremas (lateral e posterior): é o largo da faixa de terreo comprendida entre a liña de edificación e os límites de parcela coas colindantes.

## **CAPÍTULO II: SOBRE O APROVEITAMENTO ASIGNADO AO SOLO**

### **Artigo 61: Edificabilidade.**

Desígnase con este nome á medida da edificación permitida nun tipo de solo, establecida en metros cadrados edificables ou de teito por cada metro cadrado de solo calificado por cada ordenanza. O índice de edificabilidade medirase en xeral sobre a parcela neta.

### **Artigo 62: Superficie de teito edificable.**

É a suma de toda las superficies cubertas correspondentes aos andares do edificio que computen edificabilidade. A tales efectos nas pezas baixo cuberta a altura mínima para o cómputo de superficie útil será de 1,50 metros.

### **Artigo 63: Superficie ocupada pola edificación (ocupación en planta).**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, mesmo os subterráneos e os beiriles.

### **Artigo 64: Densidade de vivendas.**

É o número de vivendas por hectárea que poden construírse en cada zona de referencia.

### **Artigo 65: Usos do solo.**

1. Enténdese por uso do solo a actividade a que se destina ou á que se atopa afectado.
2. A estes efectos pódese distinguir entre:
  - a) Uso global: é o uso principal ao que vai destinado un ámbito de planeamento ou sector e que non exclúe outros compatibles con el.
  - b) Uso principal ou característico: é o uso preferente ao que se pode destinar unha parcela incluída nunha ordenanza zonal.
  - c) Usos permitidos: son os que se consideran axeitados, ademais do principal nas ordenanzas zonais.
  - d) Usos prohibidos: son os que non se consideran axeitados e son excluídos das zonas de ordenanza que se sinalan.

### **CAPÍTULO III: SOBRE A FORMA DE MATERIALIZAR O APROVEITAMENTO**

#### **Artigo 66: Tipoloxías edificatorias permitidas. Definición.**

En cada ordenanza particular defínese a tipoloxía ou tipoloxías edificatorias que serán as únicas admitidas, coa salvidade contemplada para o Grao 2.1 de desconformidade das edificacións preexistentes.

#### **Artigo 67: Andares dun edificio e altura entre andares.**

Número de andares: son os delimitados para cada ordenanza incluíndo o andar baixo, así por exemplo B+1 refírese a andar baixo e un andar.

#### **Artigo 68: Sotos.**

1. Son os andares situados baixo a rasante da vía ou do terreo natural en cada caso.
2. Só merecerán dita consideración os andares que sobresaian como máximo 1,00 m da rasante, medida dende a cara inferior do forxado, medida en calquera punto do perímetro do edificio, excluindo naturalmente a zona de acceso. En caso contrario merecerán a consideración de andar semisoto ou planta baixa.
3. Nos sotos non se permite o uso de vivenda.
4. A altura libre do soto será como mínimo de 2,20 m.
5. Os andares que merezan a consideración de soto, non computan edificabilidade, sempre que se cumpran as condicións previstas no art. 46.6 da Lei 9/02, mentres que nas semisoto, se computará en todo caso a proxección da parte que sobresaia máis de 1,00 metro da rasante.

#### **Artigo 69: Altura reguladora máxima.**

1. É a máxima distancia vertical admitida dende a rasante da beirarrúa ou do terreo ata a cara inferior do último forxado, ou do que forma a cuberta. Fixarase en metros e nº de andares.
2. A altura reguladora máxima fixase en cada ordenanza.

#### **Artigo 70: Andares.**

1. Enténdese por tal o elemento construtivo que compartimenta horizontalmente o volume edificado.

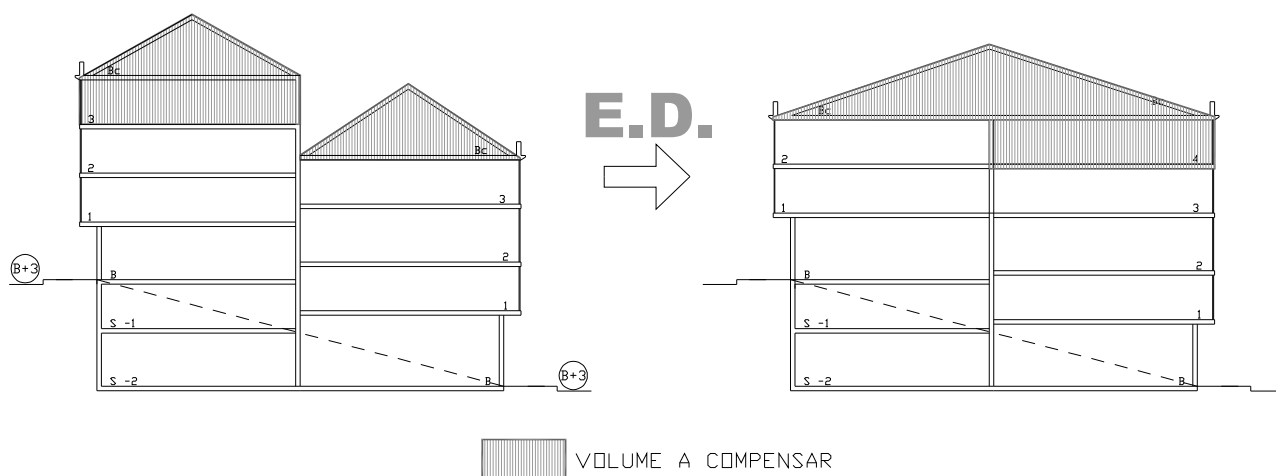
2. Altura libre de andar é a distancia medida entre pavimento e teito acabado. As alturas libres mínimas serán as determinadas para cada uso na lexislación de aplicación correspondente.

### Artigo 71: Criterios para a medición de alturas.

1. O xeito de medir as alturas establécese en cada ordenanza zonal.
2. En ausencia de regulación específica na ordenanza zonal, tomarase entre a rasante do elemento da vía ou espazo público en contacto có edificio e a cara inferior do último forxado, medida en cada punto do terreo e referida ao punto medio de cada unha das caras.
3. En caso de edificios que dean fronte a rúas en pendente tomarase a altura no punto medio da fachada permitíndose diferenzas de altura de ata 1,50m. En caso de superarse esa diferenza deberase escalonar a edificación, de xeito que en ningún caso chegue a superarse a altura máxima permitida incrementada en 1,50m.
4. No caso de edificios a construír en soares incluídos en quinteiros compactos que dean fronte a dúas rúas con distinta rasante, e/ou nº de plantas segundo o previsto no PXOM. Poderase igualar a altura de cornixa mesmo o número de andares en todo o quarteiro, sempre que elo non supoña altera-lo nº de plantas determinadas no PXOM en mais dunha unidade.

Para elo deberase redactar e tramitar un estudio de detalle para o quarteiro ou unidade urbana equivalente completa que terá como obxectivo ordena-los volumes edificables. Neste caso entre os documentos, conterase un estudio comparativo da edificabilidade resultante por aplicación estricta das determinacións previstas no PXOM e as que se obteñen do estudio de detalle.

Exemplo orientativo:



5. No plano SU- 4.1 da documentación gráfica do PXOM achéganse as seccións transversais orientativas das mazás nas que existen maiores alturas entre rúas opostas.

#### **Artigo 72: Construcións permitidas sobre a altura reguladora máxima (ARM)**

1. Por riba da ARM quedan autorizadas a construción de cubertas segundo a xeometría que se fixe en cada ordenanza, así como as chemineas e elementos de ventilación e/ou climatización. Estes elementos deberán integrarse no posible no deseño do edificio ou ben non ser visibles dende a vía pública.
2. Ademais do anterior só se admitirán as antenas de recepción de sinal de TV e radio coa proporción mínima para que todos os usuarios do edificio accedan correctamente aos servizos de telecomunicación.
3. Prohíbense os elementos volumétricos que sobresaian do plano da cuberta ou terraza de remate do edificio, tales como casetóns de ascensor, alboios e antenas de telefonía móbil, grandes instalacións de ar acondicionado e outros que desvirtúen e afeen a forma do edificio.

#### **Artigo 73: Chafráns.**

1. Toda construción en esquina cuxa liña de edificación cadre coa aliñación exterior, deberase achafranar, independentemente do que se recolla nos planos de ordenación. Exclúense desta regulación os quinteiros existentes no casco antigo, ordenanza Z3.
2. O chafrán trazarase perpendicularmente á bisectriz do ángulo que forman ambas aliñacións e a súa dimensión mínima será de 3 metros.
3. En todo caso o Concello reservarase a capacidade de esixir maiores chafráns cando así o esixa o trazado viario.
4. O chafrán deberá manterse en todos os andares do edificio.

#### **Artigo 74: Largo de rúa.**

É a medida lineal que, como distancia entre os dous lados da rúa, se toma como constante ou parámetro que pode servir para determinar a altura reguladora e outras características da edificación, tales como a instalación de corpos voados, etc.

#### **Artigo 75: Edificacións auxiliares.**

1. Son aquelas edificacións exteriores ao volume edificado de uso principal e que albergan usos complementarios.

2. A regulamentación das súas condicións contense en cada ordenanza en particular.

#### **Artigo 76: Cerramentos de parcela.**

1. Os cerramentos de parcela que se constrúan con obra de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos situaranse ao borde das aliñacións sinaladas nos planos de Ordenación. Agás que na ordenanza de aplicación se especifique un recuado dos mesmos en relación ás aliñacións oficiais ou actuais.

Unicamente se exclúe desta obrigaón a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimitar a propiedade rústica. En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola lexislación sectorial de aplicación en cada caso.

2. A altura máxima e condicións construtivas destes elementos determinaranse en cada ordenanza particular.

3. Nos casos en que existan fortes desniveis entre a rasante da vía á que dea fronte unha parcela e a propia parcela, poderanse construír muros de contención de terras, que cumprirán as seguintes condicións:

a) A parte cega do muro de contención non terá unha altura superior aos 2,00 m sobre a rasante.

b) No caso de necesitar salvar máis altura poderá situarse ademais do muro de contención na liña de peche de parcela cunha altura non superior aos dous metros, outro muro sempre que de estableza unha franxa axardinada entre ambos non inferior aos 2m.

c) Sobre o muro soamente poderá disporse un elemento de peche non opaco, cunha altura non maior de 0,80 m.

d) Os mechinais para a escorrentía das terras, disporanse de forma que co verquido de auga non se produza carrexo de terras á vía pública.

e) A solución terá sempre a finalidade exclusiva de conter terras existentes, rexeitando toda autorización de obra que presuma aumento do nivel de terras do predio sobre as cotas primitivas e de se apreciar este fin durante as obras, se procederá á suspensión das mesmas e demais disposicións legais.

4. Os materiais utilizados han de ser aqueles pensados para ser vistos, ficando prohibida a utilización de tixolos, bloques ou outros materiais similares, sen revestir. Está totalmente prohibida a utilización de arames de espinos, cristais, ou todos aqueles que poidan pór en perigo a integridade física das persoas.

**Artigo 77: Fachada e liña de fachada.**

1. Fachada: son os paramentos que pechan e delimitan o edificio verticalmente.
2. Liña de fachada: é a proxección vertical sobre o terreo de ditas fachadas, excluídos os voadizos.

**Artigo 78: Medianeira.**

1. Enténdese por tal a parede lateral lindante entre dous edificios ou parcelas que poidan utilizarse de forma compartida e sen solución de continuidade dende os cimentos á cuberta, aínda cando a súa continuidade poida estar interrompida por patios de parcela.
2. Cando aparezan medianeiras permanentes vistas, estas disporán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio.
3. Naqueles casos en que por non cadranza da liña de fachada actual e aliñación, quedasen medianeiras vistas, poderanse reaxustar as aliñacións previstas para evitar esta circunstancia, utilizando para iso a figura do Estudio de Detalle.

**Artigo 79: Corpos voados.**

1. Son aqueles que sobresaen da liña de fachada e que teñen o carácter de habitables ou ocupables.
2. Poden ser abertos (balcóns ou terrazas) ou pechados, debendo ser neste caso acristalados en máis do 80% da superficie.
3. A posibilidade de construír voos así como as súas condicións xeométricas establécense en cada ordenanza particular.
4. En rúas con largo menor de 6 m, non se permitirán voos, aínda que si se poderán facer molduras ou resaltes da fachada a partir do primeiro andar, cunha profundidade máxima de 0,30 m, medida perpendicularmente ao plano da mesma.
5. Os voadizos situaranse con carácter xeral a 3,60m de altura por enriba da rasante medidos no punto medio da fachada do edificio. Nembargantes, no caso de rúas en pendente admitiranse que os corpos voados se sitúen a unha altura mínima de 3,00m da rasante no punto máis desfavorable.
6. Nos edificios en esquina, a lonxitude máxima do voo medirase dende a liña de chafrán, tal e como se definiu anteriormente.



7. Para permitir iluminación natural e relación co exterior da edificación lindante, o voo separarase como mínimo 1,50m da edificación colindante. En todo caso respectaranse as limitacións de luces e vistas establecidas no código civil, así como o relativo a propagación exterior determinado no CTE- DB-SI.2.

#### **Artigo 80.**

Agás o establecido no artigo anterior, en ningún tipo de edificación se permitirá saírse das aliñacións con ningún corpo avanzado ou voadado, máis que nos casos que a continuación se indican:

- a) Os escaparates e frontes comerciais poderán saírse ata un máximo de 15 cm.
- b) As marquesiñas deberán estar a unha altura mínima da rasante de 2,50 m O seu saínte poderá ser igual á metade do largo da beirarrúa. As augas non poderán verquer á vía pública.
- c) Os toldos estarán a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de 2,50 m. O seu largo non poderá ser superior á metade do largo da beirarrúa.
- d) Os anuncios paralelos ao plano de fachada autorizaranse só na parte de esta que corresponde ó andar baixo do edificio.
- e) Os anuncios perpendiculares ao plano de fachada autorizaranse só no andar baixo. A altura mínima da rasante da beirarrúa será de 2,50 m e a súa saínte máxima igual á fixada para as toldos e marquesiñas.
- f) Estas condicións poderán ser modificadas nas ordenanzas zonais correspondentes.

#### **Artigo 81: Cubertas.**

1. Entendese por cubertas de edificación os elementos construtivos que pechan o volume edificado por enriba da cara superior do último forxado. A morfoloxía destes elementos establecece en cada ordenanza particular.
2. Aproveitamento baixo cuberta: admítase o uso de vivenda e outros que se fixan en cada ordenanza particular no espazo baixo cuberta, sempre que se manteñan as condicións volumétricas da mesma segundo a ordenanza que en cada caso sexa de aplicación.

#### **Artigo 82: Patios de parcelas ou interiores.**

1. Patios de parcela, defínese como tal o espazo non edificado situado dentro do volume da edificación destinado á iluminación e ventilación das dependencias que dan a él.

2. As dimensións e superficies regularanse tanto para os abertos como para os pechados polas disposicións sectoriais vixentes para cada uso.
3. Deberán ter fácil acceso e o seu pavimento será impermeable con desaugadoiros axeitados para recollida de augas pluviais.
4. Permítese patios mancomunados entre varios edificios. Neste caso haberase de constituír un dereito de servidume mediante escritura pública inscrita no Rexistro da Propiedade e para cuxa cancelación será precisa autorización do Concello. Estes patios poderán separarse cun muro de altura non superior a 2 metros medidos sobre a rasante do patio máis alto.

## **TÍTULO V: NORMAS XERAIS DE USO**

### **CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN DE USOS**

#### **Artigo 83.**

Aos efectos deste PXOM distínguense os seguintes usos:

- a) Uso de vivenda.
- b) Uso residencial comunitario e hoteleiro.
- c) Uso de garaxe aparcadoiro e servizos de automóbil.
- d) Uso estación de servizo e instalacións para subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos.
- e) Uso industrial e almacéns.
- f) Uso administrativo e de oficinas.
- g) Uso comercial.
- h) Uso de espectáculos públicos e actividades recreativas.
- i) Uso sociocultural.
- j) Uso docente.
- k) Uso relixioso.
- l) Uso sanitario.
- m) Uso asistencial.
- n) Uso deportivo.
- o) Uso servizos urbanos.
- p) Uso agropecuario.
- q) Uso tanatorio e servizos funerarios.

**Artigo 84: Disposicións de aplicación xeral.**

1. Cando nun terreo ou edificación concorren varios dos usos sinalados con anterioridade, por ser compatibles entre si, cada un deles deberán cumprir as condicións que lles correspondesen por aplicación destas normas.
2. As normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.
3. A obrigatoriedade do cumprimento destas normas enténdese sen prexuízo de cantas outras de rango superior se promulguen no futuro para cada un dos usos contemplados.
4. Os usos divídense en permitidos e prohibidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si. Considéranse prohibidos todos os usos non comprendidos na relación dos permitidos.
5. Pola relación entre eles, os usos poden ser compatibles ou incompatibles. Cando o Plan o sinala ou os Plans Parciais ou Especiais así o determinen, a incompatibilidade implicará a prohibición de usos en zonas determinadas.
6. Os usos e obras provisionais regularanse dacordo co determinado no artigo 102 da Lei 9/02.

**CAPÍTULO II: USO VIVENDA****Artigo 85: Definición.**

Considérase como vivenda toda edificación permanente habitable da que os seu destino principal, aínda que non sempre exclusivo o constitúa satisfaca-la necesidade de residencia, sexa habitual ou non, das persoas físicas.

**Artigo 86: Categorias.**

En atención ás ordenanzas de tipo residencial contempladas neste PXOM, establécense as seguintes categorías:

Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente, pero con acceso exclusivo e independente dende un espazo público ou de uso comunitario.

Vivenda colectiva: é a situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e/ou elementos comúns, se contemplan as variantes de ringleira formando frontes continuos ou mazás e en bloques illados.

**Artigo 87: Condicións xerais.**

1. Non se permitirán vivendas en andares sotos nin semisotos.
2. Permítense en andar baixo con carácter xeral, agás naqueles casos en que a ordenanza particular o prohiba de modo expreso.
3. As vivendas de protección pública estarán suxeitas no que se refire ás condicións de programa e proxecto ás disposicións legais na materia.

**Artigo 88: Condicións de funcionalidade e habitabilidade.**

As condicións de funcionalidade e habitabilidade que deben reunir as edificacións con uso destinado a vivenda, serán as determinadas para cada caso na normativa de aplicación correspondente.

**CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL COMUNITARIO E HOTELEIRO**

**Artigo 89: Definición.**

1. É o correspondente a aqueles edificios ou parte deles que son de uso público e que se destinan a residencia e aloxamento temporal de persoas, non contemplados no capítulo II, e agrupados na rama de hostalería (hoteis, moteis, pensións ...) ou outros usos residenciais de carácter docente (internados, residencias de estudantes ou profesores, etc.).
2. Enténdense incluídos neste uso xeral todos os de carácter complementario que estean ao servizo ou en dependencia do principal, tales como cafeterías, restaurantes, aparcamentos, almacéns,...

**Artigo 90: Condicións xerais.**

- 1.-Os establecementos hoteleiros propiamente ditos, rexeranse polas disposicións que se conteñen no Decreto 267/1999, do 30 de setembro, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros ou norma de igual ou superior rango que o substitúa.
- 2.-O resto dos establecementos deste tipo rexerase pola lexislación sectorial que lles sexa de aplicación.

**Artigo 91: Condicións particulares.**

1. Os establecementos hoteleiros terán que cumprir en cada caso coas disposicións que se sinalen na ordenanza zonal na que se inclúan.
2. Disporase de dúas prazas de aparcamento por cada 100m<sup>2</sup> de local destinado a hospedaxe ou por cada 3 dormitorios se resultase un número maior.
3. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Documento Básico de Seguridade en caso de incendio do Código Técnico da Edificación DB-SI ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
4. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación (DB-SU), ou norma de igual ou superior rango que o substitúa.
5. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro, naqueles casos en que a propia lexislación o prevexa, ou normativa que a substitúa.

**CAPÍTULO IV: USO DE GARAXE-APARCADOIRO E SERVIZOS DO AUTOMÓVIL.****Artigo 92: Definición.**

1. Denomínase "garaxe- aparcadoiro" a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase, con superficie suficiente para aloxar máis de cinco vehículos segundo a ratio que se contén neste capítulo. Considéranse incluídos, dentro desta definición, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda ou aluguer.
2. Considéranse "talleres do automóbil" os locais destinados á conservación e reparación do automóbil, mesmo os servizos de lavado e engraxe.

**Artigo 93: Clasificación.**

Divídense nas seguintes categorías:

Primeira. Garaxe- aparcadoiro privativo de uso individual no mesmo edificio da vivenda, en edificación adosada ou exenta dentro da parcela.

Segunda. Garaxe- aparcadoiro de uso colectivo en andar baixo, e/ou semisotos ou sotos de edificios destinados a outros usos, con capacidade superior a cinco vehículos.

Terceira. Garaxe- aparcadoiro en edificio exclusivo.

Cuarta. Talleres de mantemento, entretemo e limpeza de automóviles.

#### **Artigo 94: Condicións de carácter xeral.**

1. A instalación e uso de garaxes- aparcamentos e locais para o servizo do automóbil deberá axustarse ás prescricións das presentes Ordenanzas e demais disposicións sectoriais vixentes.

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

Para autorizar a explotación de garaxes en categoría 2.<sup>a</sup> como servizos de aparcadoiro ao público, deberanse garantir previamente a reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou edificio.

3. Poderanse establecer en planta baixa, semisoto e soto, nas condicións establecidas nas ordenanzas particulares de cada zona.

4. Prazas de aparcadoiro: A lonxitude libre mínima de cada praza de aparcadoiro será de 4,70m, e o seu largo libre mínimo de 2,40m. As prazas de aparcadoiro debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada. A altura libre mínima será de 2,20m, permitíndose unha altura crítica en menos do 20% da súa superficie de 2m.

5. Non poderá ocuparse o subsolo da zona correspondente aos recuados obrigatorios da aliñación na vía pública, agás naqueles casos en que en virtude da cesión voluntaria de solo para espazo libre, o propietario se reserve o seu uso. Poderase ocupar a totalidade do subsolo dos espazos libres privados da ordenanza Z2.

6. Nos edificios plurifamiliares queda prohibido realizar garaxes individualizados con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa inutilizando esta con vados continuos. No caso de realizar garaxe en andar baixo, a entrada e saída será única ou como moito dobre.

7. As condicións de protección contra incendios dos locais destinados a este uso rexeranse polo contemplado no DB-SI do Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa. Para o cálculo da ventilación natural e/ou forzada será necesario ter en conta o establecido na folla de interpretación nº 12-A do REBT.

8. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa

9. En todo caso adoptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro.

10. A instalación eléctrica realizarase de acordo co establecido no REBT para este uso, aplicándose os criterios de deseño e execución de instalacións de baixa tensión recollidas na Orde de 7/07/1997 (DOG número 145, 30.7.1997) e Resolución do 5.9.1997 (DOG número 186, 26.9.1997), ou lexislación que a substitúa. Ademais, as canalizacións realizaranse con tubo de PVC ríxido, agás as do cadro xeral de mando e protección, as do motor de extracción (que será 400º C/2h) que se realizarán en tubo de aceiro roscado. Así mesmo os condutores que discorran polas canalizacións de aceiro serán 90º C/2h. Dotarase á instalación dun sistema tal que no momento da detección dun incendio só funcionará o motor de extracción, deixando de funcionar o motor de impulsión. Os motores de 0,75 Kw deberán protexerse mediante protección gardamotor.

#### **Artigo 95: Establecementos anexos aos garaxes- aparcamentos.**

1. Permitirase a instalación de talleres anexos a garaxes- aparcamentos, sempre que contén coa oportuna licenza de actividade e se cumpran coas medidas correctoras que nela se lle impoñan. Fican prohibidas as instalacións de proba de motores e subministradores de combustible no interior dos garaxes- aparcamentos, agás nos edificios exclusivos para este uso.

2. Nos demais locais prohíbense as reparacións ruidosas, amolas, nocivas e perigosas, tales como o traballo de chapistas, pintura e proba de motores.

3. Queda prohibido tamén todo almacenamento, mesmo dentro dos vehículos de material de calquera clase, combustibles ou non, e realizar dentro destes locais operacións que non respondan estritamente ás necesarias de acceso e estancia dos vehículos.

#### **Artigo 96: Condicións particulares dos garaxes- aparcamentos de categoría 2.<sup>a</sup> e 3.<sup>a</sup>.**

1. Todo garaxe- aparcamento disporá dun área de acceso que permitirá o estacionamento momentáneo e no interior e non interferirá coa circulación da vía pública.

2. Área de acceso.

2.1. Largo libre mínimo. Dependerá da capacidade (C) de vehículos do garaxe e o largo da vía pública (L) a que de saída.

a)  $C \leq 100$  vehículos e acceso único desde vía  $L \geq 15m$ :      largo libre  $\geq 3m$

b)  $C \leq 100$  vehículos e acceso único desde vía  $L < 15m$ :      largo libre  $\geq 4m$

c)  $C > 100$  vehículos: largo libre  $\geq 5m$  ou dous accesos independentes de 3m



2.2. Fondo libre mínimo : 4,70m

2.3. Pendente máxima : 5%.

### 3. Vías e ramplas de circulación

3.1. Pendente máxima do 18% en tramos rectos, e do 14% en tramos curvos medidos sobre o eixo da vía.

3.2. Largo libre mínimo: 3m para garaxes de capacidade  $\leq$  a 100 vehículos. E de 5m para garaxes de capacidade  $>$  a 100 vehículos e acceso único.

3.3. Radio de xiro mínimo: 5,50m medido no eixo dun carril.

3.4. Altura libre mínima: 2,30m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10m.

### 4. Vías de distribución e reparto.

#### 4.1. Largo libre mínimo.

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a) Aparcamentos en batería:                   | largo libre $\geq$ 4,50m |
| b) Aparcadoiro en liña, ou ángulo $\leq$ 45°: | largo libre $\geq$ 3,30m |
| c) Vías sen acceso a prazas                   | largo libre $\geq$ 3,00m |

4.2. Radio de xiro mínimo: 5,50m medido no eixo da vía.

4.3. Altura libre mínima: 2,30m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10m.

4.4.. Pendente máxima : 5%.

### 5. Áreas de aparcadoiro.

5.1. Dimensións: A lonxitude libre mínima de cada praza de aparcadoiro será de 4,70m, e o seu largo libre mínimo de 2,40m. As prazas de aparcadoiro debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada. A altura libre mínima será de 2,20m, permitíndose unha altura crítica en menos do 20% da súa superficie de 2m.

5.2. En ningún caso permitirase a disposición de prazas pechadas independentes de aparcadoiro por cuestións de seguridade é visibilidade.

5.3. Todas a prazas deberán permitir o acceso e a capacidade de manobra, naquelas prazas de acceso conflictivo xustificárase graficamente a capacidade de manobra dos vehículos.

6. Poderanse autorizar o emprego de aparellos montacoches cando, sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable tecnicamente a solución de rampla, neste caso instalarase un montacoches por cada 20 prazas de aparcadoiro. O área de espera neste caso deberá cumprir as condicións sinaladas no apartado 2 deste artigo.

7. Os garaxes- aparcamento de superficie igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup>, deberán ter aseos diferenciados para homes e mulleres, dotados alomenos dun retrete e un lavabo cada un deles, que terán ventilación natural ou mecánica.

8. O deseño dos accesos peonís axustarase ao establecido no CTE DB-SI.

9. O uso de garaxe, así como outros servizos de mantemento compatibles con estes, precisan a adecuación do local cunhas dotacións suficientes de iluminación, ventilación e calidade do aire interior, illamento acústico, seguridade de utilización e seguridade contra incendios que, como mínimo, serán as fixadas nas Normativas vixentes respecto diso. Todos os garaxes estarán dotados de polo menos unha toma de auga, almacén e un sumidoiro.

#### **Artigo 97: Condicións particulares dos garaxes- aparcamentos en parcela interior e espazos libres privados.**

1. No caso de que se trate de máis de 5 vehículos, deberán dispor da licenza de actividade así como do vao correspondente.

2. Non se poderán desenvolver actividades complementarias do propio estacionamento que orixinen molestias á veciñanza, tales como reparacións, mecánica, de chapa ou calquera outro tipo, incluído o mantemento (lavado e engraxe...)

3. Non se admiten na superficie do interior do patio mazá.

4. Deberán cumprir as condicións particulares dos garaxes aparcamentos de categoría 2ª e 3ª que resulten de aplicación.

#### **Artigo 98: Talleres do automóbil.**

(Categoría 4ª): ademais das condicións establecidas nas presentes Ordenanzas e disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumpriran as seguintes:

1. Axustaranse ás especificacións que sexan de aplicación sobre construción, ventilación, instalacións contra o lume e sumidoiros que se prescriben para os garaxes- aparcamentos nestas Ordenanzas.
2. Disporán, dentro do local, dunha praza de aparcadoiro perfectamente coutada, por cada 80 m<sup>2</sup> de taller, cun mínimo de dúas prazas.
3. Nos locais deste tipo que forman parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 20 CV nos restantes non excederá de 60 CV, en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación.

## **CAPÍTULO V. ESTACIÓN DE SERVICIO E/OU INSTALACIÓN PARA SUBMINISTRACIÓN DE CARBURANTES E/OU COMBUSTÍBLES LÍQUIDOS A VEHÍCULOS**

### **Artigo 99: Estacións de servizo.**

Definición: tal e como se indica no enunciado, trátase daquelas instalacións para subministración de gasolinas, gasóleos e lubricantes a vehículos, en tódalas súas categorías (estacións de servizo, unidades de subministración,...), podéndose instalar dentro dos seus límites ou extremos edificios ou instalacións destinadas á venda de bens e servizos destinados aos usuarios.

### **Artigo 100: Condicións**

Serán de aplicación todas as disposicións vixentes na materia, en especial as seguintes:

1. As prescricións técnicas da instalación, adaptaranse ao contido nas instrucións técnicas complementarias de aplicación.
2. Disporán de aparcamentos en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de 2 prazas por subministrador.
3. Os talleres do automóbil anexos non poderán ter unha superficie superior a 100 m<sup>2</sup> útiles e disporán dunha praza de aparcadoiro por cada 25 m<sup>2</sup> construídos do taller. Se establececen servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións sinaladas polas disposicións legais vixentes na materia.
4. Cumpriranse as disposicións sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas contempladas na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro.

5. En caso de dispor de trens de lavado, deberanse preve-las medidas correctoras necesarias para non producir prexuizos a terceiros nin ao medio ambiente.

## **CAPÍTULO VI: USO INDUSTRIAL E DE ALMACENS**

### **Artigo 101. : Definición**

É o correspondente aos establecementos destinados á obtención ou transformación de materias primas ou derivadas destas, incluíndo o almacenaxe, envasado, transporte e distribución de ditos produtos.

Inclúense tamén neste uso os almacéns destinados á garda, conservación e distribución de materias primas ou manufacturadas que subministren a maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores, exceptuando os almacéns de venda directa ao público ou os anexos a comercial e administrativo.

### **Artigo 102: Categorías.**

Dentro do uso industrial establécense as seguintes categorías dacordo có seu impacto urbanístico:

Primeira. Actividades industriais e artesanais incorporadas ou compatibles coa vivenda. Comprende aquelas de carácter individual e/ou artesanal que utilizan pequenas máquinas ou aparellos accionados manualmente ou por motores de baixa potencia e que non supoñen prexuizos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Dentro desta categoría poden considerarse entre outras aos reloxeiros e talleres de xoiería, protésicos dentais, laboratorios de fotografía e revelado, pequenas industrias eléctricas e de informática, talleres de óptica, etc.

Segunda. Actividades industriais compatibles coas zonas residenciais; talleres e pequenas industrias que son susceptibles de seren situadas no andar baixo de edificios de vivendas, en locais anexos a vivendas unifamiliares ou en edificios de uso exclusivo que poden incorporarse nas zonas de uso predominantemente residencial e que de xerar molestias son corrixibles aplicando as medidas correctoras necesarias. Non se admitirán como tales aqueles que desprendan po e gases incontrolados, cheiros non evitables, ruídos e vibracións excesivas e/ou acumulación de tráfico.

Inclúense dentro dunha relación que non pretende ser pechada nin exhaustiva as seguintes: talleres relacionados có automóbil, talleres de ebanistería, tapicerías, almacenamento e envasado

de froitas e semellantes, obradores de panadería e pastelería, talleres de confección, reparación de calzado, prelos e encadernacións, cristalerías, talleres de fontanería e electricidade, etc.

Terceira. Actividades industriais e almacéns en edificios de uso exclusivo en zonas residenciais: trátase de industrias e naves de almacenaxe que presentan incomodidades para a veciñanza pero que son tolerables en horario diúrno, sempre que se doten das medidas correctoras necesarias. Inclúiranse ademais das enumeradas nas dúas categorías anteriores, as relacionadas coa xelación de produtos de procedencia animal, fábrica de cerámica e louza, manipulación de pedra natural, almacéns de produtos de construción, fábrica de instrumentos musicais, talleres de pintura e decoración, etc

Cuarta. Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais; son aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos deben implantarse nas áreas nas cales o uso principal sexa o industrial.

### **Artigo 103: Situacións de actividades industriais. 3**

Os efectos de determinar a compatibilidade das categorías industriais en emprazamentos concretos, considéranse as seguintes situacións en relación ao uso residencial.

- 1.-En edificio de vivenda en andar de piso.
- 2.-En edificio de vivenda, en andar baixo e/ou soto ou en anexo á vivenda unifamiliar.
- 3.-En edificios industriais de uso exclusivo en zonas de uso característico residencial.
- 4.-En edificios industriais de uso exclusivo en zonas de uso característico industrial.

### **Artigo 104: Localización das actividades industriais.**

1. No cadro adxunto fíxanse os límites máximos de superficie e potencia eléctrica para cada categoría industrial en relación ás diferentes situacións que se poidan dar. No referente a niveis de ruído haberase de seguir o contemplado na Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra a contaminación acústica e o seu regulamento 150/1999, axuntando co proxecto técnico un estudio acústico conforme ao indicado no artigo 11 do regulamento. O Concello reservase o dereito de solicitar ao petionario a presentación dun certificado de illamento acústico e de emisión de ruídos emitido por unha empresa homologada pola Consellería de MAN.

Situación/categoría	Primeira	Segunda	Terceira	Cuarta
Edificio de vivendas en andar de piso	8,8 Kw 75 m <sup>2</sup>	Non autorizada	Non autorizada	Non autorizada
Edificio de vivendas en andar baixo e/ou soto e anexo a viv. unifamiliar	13,2 Kw 150 m <sup>2</sup>	26,4 Kw 200 m <sup>2</sup>	Non autorizada	Non autorizada
Edificio de uso industrial en zona residencial	26,4 Kw 150m <sup>2</sup>	41,58 Kw 400 m <sup>2</sup>	66 Kw 600 m <sup>2</sup>	Non autorizada
Edificio de uso industrial en zona industrial	Sen límites	Sen límites	Sen límites	Sen límites

### **Artigo 105: Ampliación de instalacións existentes.**

As instalacións industriais das categorías primeira, segunda e terceiras existentes á aprobación do PXOM, poderán ampliarse ata superar un 20% as limitacións de superficie e potencia establecidas no cadro anterior, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

1. Atoparse na localización que o Plan considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
2. Para as de categoría primeira que a ampliación se produza en locais contiguos aos que previamente ocupa.
3. Para os de categoría segunda a ampliación debe producirse dentro da parcela ou parcelas que previamente se localicen.
4. Para os de categoría terceira a limitación virá imposta pola intensidade de uso que fixe a ordenanza particular correspondente.

### **Artigo 106: Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.**

As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, do 30 de novembro e disposicións concordantes.

### **Artigo 107: Disposicións de carácter xeral para o funcionamento das actividades industriais.**

1. Corresponde ao Concello a facultade de concesión de licencias de apertura e posta en funcionamento de calquera clase de industria así como a comprobación e vixilancia do cumprimento da normativa vixente.

2. Todas as instalacións industriais deberán cumprir coas disposicións xerais sobre a materia; RAMINP, normativas técnico- sanitarias, seguridade e saúde, accesibilidade, seguridade contra incendios e demais. Ditas instalacións deberán realizarse co necesario proxecto redactado por técnico competente.
3. A superficie que ocupa unha industria ven fixada pola suma de superficies de todos os locais e espazos destinados á actividade.
4. A altura libre dos sotos ou semisotos nos que se desenvolva unha actividade industrial será como mínimo de 2,50 m.
5. A dotación de aseos será a que se fixe na lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
6. Os elementos estruturais, construtivos e materiais deberán cumprir coa normativa básica vixente en cada momento.
7. A potencia eléctrica está determinada pola suma das potencias nominais dos receptores afectos á produción/actividade (no caso de que as potencias nominais dos receptores se estableza en CV, se multiplicarán por 736 e dividirase polo cos do receptor). Non computará a potencia de iluminación, instalacións de ar acondicionado, ventilación e similar.
8. A efectos da recollida e eliminación de residuos será de aplicación a regulamentación de residuos industriais e perigosos vixentes en cada momento.
9. Para a prevención e protección contra incendios aplicarase a regulamentación vixente para establecementos de uso industrial, regulada no R.D. 2267/2004, de 3 de decembro polo que se aproba o Regulamento de Seguridade contra incendios nos establecementos industriais. E o Documento Básico de Seguridade en caso de Incendio do Código Técnico da Edificación no seu caso.
10. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa
11. Os establecementos industriais que empreguen a máis de 50 traballadores se lles aplicará as disposicións sobre barreiras arquitectónicas dos edificios de uso público que se contemplan na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro.
12. Seguirase o establecemento de medidas correctoras segundo o establecido no RAMINP e artigo 11 da Lei 1/95, do protección medio ambiente de Galicia.

## CAPÍTULO VII: USO ADMINISTRATIVO E DE OFICINAS.

### **Artigo 108: Definición.**

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas, burocráticas, ou servizos profesionais de carácter público ou privado, incluídos os de banca.

### **Artigo 109: Categorías.**

Considéranse as seguintes categorías:

Primeira. Edificios de uso exclusivo para oficinas.

Segunda. Oficinas profesionais ou semellantes en calquera andar dun edificio.

Terceira. Oficinas profesionais anexas a vivenda do titular.

Cuarta. Oficinas profesionais asociadas a establecementos de tipo industrial.

### **Artigo 110: Condicións particulares.**

1. Nos locais de oficinas que se establezan en semisoto e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escada que deixe unha meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, ao nivel do batinte. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 metros e a do local non será inferior a 2,50 metros.
2. As oficinas que se establezan en primeiro soto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido este por escadas cuxo largo virá establecido polo CTE DB-SI. A altura libre deste local será superior a 2,50 m.
3. Nos restantes andares, a altura dos locais de oficina será a que se fixe na Ordenanza específica de cada zona, así como as disposicións de seguridade e hixiene no traballo, cun mínimo de 2,50m.
4. Os servizos sanitarios serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
5. As condicións de iluminación e ventilación serán as que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
6. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, rúidos, vibracións, etc.



7. Adoptaranse tódalas medidas contempladas no Documento Básico de Seguridade en caso de Incendio do Código Técnico da Edificación ou calquera outra disposición de rango igual ou superior que a substitúa.

8. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa.

9. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997 de 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D.35/2000 de 28 de xaneiro, naqueles casos en que a propia lexislación o prevexa.

## **CAPÍTULO VIII: USO COMERCIAL**

### **Artigo 111: Definición.**

É o correspondente a edificios ou locais de uso público destinados á compra e venda de mercadorías de todas clases.

Comprende tamén os establecementos mixtos con industria non insalubre, nociva ou perigosa, sempre que predomine a parte comercial.

### **Artigo 112: Categorías.**

Establécense as seguintes categorías:

Primeira. Prazas de Abastos e edificios comerciais de uso exclusivo.

Segunda. Locais comerciais en edificios de vivenda, ocupando semisoto, andar baixo e primeiro.

Terceira. Locais comerciais en andar baixo de edificios de vivenda con tolerancia de almacén en soto.

### **Artigo 113: Condicións particulares.**

1. No caso de que no edificio exista uso de vivenda, deberán dispor estas de accesos, escadas e ascensores independentes.

2. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escada nin portal se non é a través dun cuarto ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ao lume.
3. A altura dos locais comerciais será a que se estableza na lexislación de seguridade e hixiene no traballo cun mínimo de 2,50m nas zonas de público.
4. Os establecementos comerciais que dispoñan dunha superficie de máis de 1.000 m<sup>2</sup> contarán cunha altura libre mínima de 3,00 m nas zonas de público.
5. As escadas de servizo ao público, nos locais comerciais, deberán cumprir co disposto no CTE.
6. Os servizos sanitarios serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
7. Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nas prazas de abastos, galerías de alimentación e centros comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local.
8. As condicións de iluminación e ventilación serán as que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo e outras disposicións sectoriais de aplicación.
9. Os locais comerciais adoptarán tódalas medidas contra incendios contidas no Documento Básico de Seguridade en Caso de Incendio do Código Técnico da Edificación ou calquera outra disposición que a substitúa.
10. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa.
11. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro.

#### **Artigo 114: Condicións específicas.**

1. Os establecementos de primeira categoría constituirán edificios exentos e exclusivos, adaptándose en cada caso aos parámetros de volume da ordenanza específica da zona onde se pretendan instalar. Será obrigatoria a previsión do espazo necesario destinado a aparcamentos, a razón de 2 prazas/100 m<sup>2</sup> construídos.
2. Os de segunda categoría que se establezan en primeiro soto, non poderán ser independentes do local inmediatamente superior, ao que se unirán mediante escadas e outros ocos. A superficie

de alomenos un dos andares non poderá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>, sempre que esta dimensión non exceda do 15% obrigatorio, nos locais que dispoñan de luz e ventilación artificial, non son obrigatorias as aberturas de contacto.

3. Os de 2ª categoría que se establezan en andar primeiro ou semisoto e non formen parte dun establecemento en andar baixo, haberán de ter acceso directo dende a rúa cunha entrada de altura libre mínima de 2,30 m e cunha meseta como mínimo de 1,20m de fondo por 1,20 de largo ao nivel do batinte.

## **CAPÍTULO IX: USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS.**

### **Artigo 115: Definición.**

É o correspondente aos espectáculos públicos, actividades recreativas e establecementos públicos relacionados no catálogo anexo ao Decreto 292/2004 do 18 de novembro, modificado polo Decreto 160/2005 de 2 de xuño.

### **Artigo 116: Clasificación.**

Considérase a clasificación contida no catálogo anexo ao Decreto 292/2004 de 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local, modificado polo Decreto 160/2005 de 2 de xuño.

#### **1. Espectáculos públicos.**

##### **1.1. Espectáculos cinematográficos.**

1.1.1. Cines tradicionais.

1.1.2. Multicines

1.1.3. Cines de verán ao aire libre.

1.1.4. Autocines.

##### **1.2. Espectáculos teatrais e musicais**

1.2.1. Teatros

1.2.2. Teatros ao aire libre ou eventuais.

1.2.3. Auditorios

1.2.4. Auditorios ao aire libre e eventuais

1.2.5. Salas de actuacións

1.3. Espectáculos taurinos

1.4. Espectáculos circenses

1.4.1. Circos

1.5. Espectáculos feirais

1.5.1. Recintos feirais

2. Actividades recreativas.

2.1. Actividades culturais e sociais

2.1.1. Museos

2.1.2. Bibliotecas.

2.1.3. Bibliotecas móbiles

2.1.4. Ludotecas

2.1.5. Videotecas

2.1.6. Hemerotecas

2.1.7. Salas de conferencias

2.1.8. Salas de exposicións

2.1.9. Salas polivalentes e multiusos

2.1.10. Salas dedicadas á celebración de cineclubs

2.1.11. Pazos de exposicións e congresos

2.2. Actividades recreativas destinadas aos menores de idade.

2.2.1. Centros de ocio infantil

2.2.2. Áreas de xogo en centros comerciais

### 2.2.3. Áreas de xogo con aparellos de uso infantil...

## 2.3. Actividades deportivas

### 2.3.1. Estadios deportivos

### 2.3.2. Pavillóns deportivos

### 2.3.3. Recintos deportivos

### 2.3.4. Pistas de patinaxe

### 2.3.5. Ximnasios

### 2.3.6. Piscinas de competición

### 2.3.7. Piscinas recreativas de uso colectivo

### 2.3.8. Vías públicas usadas para probas deportivas

### 2.3.9. Establecementos de actividades e espectáculos deportivos.

## 2.4. Parques de atraccións e atraccións recreativas

### 2.4.1. Parques de atraccións e temáticos

### 2.4.2. Parques acuáticos

## 2.5. Actividades recreativas e de azar

### 2.5.1. Casinos de xogo

### 2.5.2. Salas de bingo

### 2.5.3. Salóns de xogo de máquinas de azar tipo A, A especial, e tipo B

### 2.5.4. Salóns recreativos de máquinas de azar tipo A

### 2.5.5. Hipódromos

### 2.5.6. Tómbolas e similares

### 2.5.7. Locais de apostas

### 2.5.8. Puntos da venda de lotaría

## 2.6. Actividades de ocio e entretenemento

2.6.1. Salas de festas

2.6.2. Discotecas

2.6.3. Salas de baile

2.6.4. Pubs

2.6.5. Karaoke

2.6.6. Cibercafé, salóns ciber e similares

2.6.7. De exhibicións especiais

2.6.8. Tablaos flamencos

2.6.9. Café- teatro, café- concerto, café- cantante.

## 2.7. Actividades de restauración

2.7.1. Restaurantes

2.7.1.1. Salóns de banquetes

2.7.2. Bar, café bar

2.7.3. Cafetería

2.7.4. Locais de restauración con horario especial..

## 2.8. Exhibicións de animais

2.8.1. Zoolóxicos

2.8.2. Acuarios

2.8.3. Recintos de exhibición cabalar e outras especies

## 2.9. Festexos e celebracións populares

2.9.1. Solta de novelos

2.9.2. Verbenas e festas populares

### 2.9.3. Carrilanas.

#### **Artigo 117: condicións particulares.**

1. Aplicaranse os preceptos que constan no RXPEPAR, así como no Decreto 292/2004 do 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local, modificado polo Decreto 160/2005 do 2 de xuño.
2. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Código Técnico ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
3. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa
4. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro naqueles casos en que a propia lexislación sectorial o prevexa.
5. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na C.A. de Galicia e o seu regulamento aprobado por Decreto 150/1999, do 7 de maio. O Concello reservase o dereito de solicitar ao petionario a presentación dun certificado de illamento acústico e de emisión de ruídos emitido por unha empresa homologada pola Consellería de Medio Ambiente.

## **CAPÍTULO X: USO SÓCIO-CULTURAL**

#### **Artigo 118: Definición.**

Corresponde aos edificios e/ou locais dedicados á difusión da cultura e celebración de actividades de carácter comunitario non consideradas como espectáculos.

#### **Artigo 119: Clasificación.**

A clasificación correspóndese có apartado 2.1. do Catálogo anexo ao Decreto 292/2004 do 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local corrixido có Decreto 160/2005.

### 2.1. Actividades culturais e sociais

#### 2.1.1. Museos

2.1.2. Bibliotecas

2.1.3. Bibliotecas móbiles

2.1.4. Ludotecas

2.1.5. Videotecas

2.1.6. Hemerotecas

2.1.7. Salas de conferencias

2.1.8. Salas de exposicións

2.1.9. Salas polivalentes e multiusos

2.1.10. Salas dedicadas á celebración de cineclubs

2.1.11. Pazos de exposicións e congresos

#### **Artigo 120: Categorías.**

Contémplanse as seguintes categorías:

Primeira. En edificio de uso exclusivo.

Segunda. En edificios de outros usos en especial de vivenda colectiva, ocupando andar primeiro, baixo ou semisoto.

#### **Artigo 121: Condicións particulares.**

1. Aplicaranse os preceptos que constan no RXPEPAR, así como no Decreto 292/2004 do 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local, corrixido no seu caso có Decreto 160/2005.

2. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.

3. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa



4. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro naqueles casos en que a propia lexislación sectorial o prevexa.

5. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na C.A. de Galicia e o seu regulamento aprobado por Decreto 150/1999, do 7 de maio. O Concello reservase o dereito de solicitar ao petionario a presentación dun certificado de illamento acústico e de emisión de ruídos suscrito por unha empresa homologada pola Consellería de Medio Ambiente.

## **CAPÍTULO XI: USO DOCENTE**

### **Artigo 122: Definición.**

Correspondese cós edificios e/ou locais destinados ao ensino en tódolos seus graos.

### **Artigo 123: Categorías.**

Primeira. En edificio de uso exclusivo.

Segunda. En edificios doutros usos en especial de vivenda colectiva, ocupando andar primeiro, baixo ou semisoto.

### **Artigo 124: Condicións particulares.**

1. Cumpriranse as disposicións sectoriais vixentes.
2. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
3. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa.
4. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e no seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro naqueles casos en que a propia lexislación sectorial o prevexa.
5. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na C.A. de Galicia e o seu regulamento aprobado por Decreto 150/1999,

do 7 de maio. O Concello reservase o dereito de solicitar ao petionario a presentación dun certificado de illamento acústico e de emisión de ruídos suscrito por unha empresa homologada pola Consellería de Medio Ambiente.

## **CAPÍTULO XII: USO RELIXIOSO**

### **Artigo 125: Definición.**

Edificios ou locais dedicados ao culto de calquera tipo.

### **Artigo 126: Categorías.**

Primeira. En edificio de uso exclusivo.

Segunda. En edificios doutros usos en especial de vivenda colectiva, ocupando andar primeiro, baixo ou semisoto.

### **Artigo 127: Condicións particulares.**

1. Cumpriranse as disposicións sectoriais vixentes.
2. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
3. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa.
4. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e no seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro naqueles casos en que a propia lexislación sectorial o prevexa.
5. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na C.A. de Galicia e o seu regulamento aprobado por Decreto 150/1999, do 7 de maio. O Concello reservase o dereito de solicitar ao petionario a presentación dun certificado de illamento acústico e de emisión de ruídos emitido por unha empresa homologada pola Consellería de Medio Ambiente.

## CAPÍTULO XIII: USO SANITARIO

### **Artigo 128: Definición.**

Corresponde aos edificios ou locais destinados á prestación de asistencia médica e servizos hospitalarios, en réxime interno ou externo e público ou privado. Están comprendidos neste uso os servizos de tipo veterinario.

### **Artigo 129: Categorías.**

Primeira. Hospitais ou centros médicos, con capacidade superior a 100 camas en edificios independentes.

Segunda. Hospitais ou centros médicos, con capacidade entre 20 e 100 camas en edificio independente.

Terceira. Ambulatorios, consultorios, centros de saúde e clínicas ou sanatorios con capacidade inferior a 20 camas en edificio independente.

Cuarta. Ambulatorios, consultorios, centros de saúde e clínicas sen hospitalización (ambos de atención primaria) en andar baixo, semisoto ou primeira de edificios destinados a outros usos.

### **Artigo 130: Condicións particulares.**

1. Cumprirán as condicións que fixan as disposicións sectoriais vixentes. As clínicas ou establecementos de tipo veterinario asimilaranse, segundo a súa capacidade, a algunha das categorías anteriores.
2. Dotarase de aparcadoiro a razón dunha praza por cada 3 camas ou 80 m<sup>2</sup> construídos.
3. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
4. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa
5. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e no seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro naqueles casos en que a propia lexislación sectorial o prevexa.

6. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997, do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na C.A. de Galicia e o seu regulamento aprobado por Decreto 150/1999, do 7 de maio. O Concello reservase o dereito de solicitar ao petionario a presentación dun certificado de illamento acústico e de emisión de ruídos suscrito por unha empresa homologada pola Consellería de Medio Ambiente.

## **CAPÍTULO XIV: USO ASISTENCIAL.**

### **Artigo 131: Definición.**

Corresponde ás actividades de tipo social e de servizos que demandan unha atención diferenciada (educación de diminuídos psíquicos, fogares de maiores, fogares de nenos, albergues e similares...).

### **Artigo 132: Categorías.**

Primeira. En edificio de uso exclusivo.

Segunda. En edificios doutros usos en especial de vivenda colectiva, ocupando andar primeiro, baixo ou semisoto.

### **Artigo 133: Condicións particulares.**

1. Cumpríranse as disposicións sectoriais vixentes.
2. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso, rexeranse polo contemplado no Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
3. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa
4. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997, do 20 de agosto e no seu regulamento de desenvolvemento aprobado por D 35/2000, do 28 de xaneiro naqueles casos en que a propia lexislación sectorial o prevexa.

## **CAPÍTULO XV: USO DEPORTIVO**

### **Artigo 134: Definición.**

Comprende as actividades relacionadas coa práctica e ensino da cultura física e o deporte, así como a súa exhibición en lugares de espectáculos.

### **Artigo 135: Categorías.**

Establécense as seguintes Categorías:

Primeira. Comprende o uso deportivo concibido como actividade recreativa (clase 2.3. do Decreto 292/2004 da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local corrixido polo D. 160/2005) e polo tanto refírese a realización de probas, competicións e a práctica de calquera deporte con asistencia de espectadores en : Estadios deportivos (2.3.1.), pavillóns deportivos (2.3.2.), recintos deportivos (2.3.3.), pistas de patinaxe (2.3.4.), ximnasios (2.3.5.), piscinas de competición (2.3.6.), piscinas recreativas de uso colectivo (2.6.7.), vías públicas usadas para probas deportivas (2.3.8.) e establecementos de actividades e espectáculos deportivos (2.3.9.)

Segunda. Campos de deportes, pistas polideportivas, pistas de tenis, de paddle, piscinas, ximnasios, ... cubertas ou descubertas pero sen asistencia de espectadores e normalmente anexas a outros usos (vivenda, docente, residencial comunitario, industrial,...)

### **Artigo 136: Condicións particulares.**

1. Cumpríranse as disposicións sectoriais vixentes.
2. Nos establecementos encadrados na categoría primeira aplicaranse os preceptos que constan no RXPEPAR, así como no Decreto 292/2004 do 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración Local corrixido có D. 160/2005.
3. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso rexeranse polo previsto no Código Técnico de Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
4. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa
5. Aplicaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997 do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro.

6. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997 do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na Comunidade Autónoma de Galicia e no seu regulamento aprobado por decreto 150/1999 do 7 de maio.

## **CAPÍTULO XVI: USO SERVICIOS URBANOS**

### **Artigo 137: Definición.**

Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas tales como matadoiros, cemiterios, instalacións de comunicación, subministración de servizos urbanísticos...

### **Artigo 138: Categorías.**

Contémplanse as seguintes Categorías:

Primeira. En edificio ou instalación de uso exclusivo.

Segunda. En edificios doutros usos en especial de vivenda colectiva, ocupando andar primeiro, baixo ou semisoto.

### **Artigo 139: Condicións particulares.**

1. Ademais das que fixen as disposicións sectoriais vixentes, cumprirán as que sexan de aplicación segundo este documento de Normativa. Nos cemiterios aplicarase a lexislación contida no Decreto 134/1998 de Policía Sanitaria Mortuoria modificado parcialmente polo D. 3/1999.
2. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso rexeranse polo previsto no Código Técnico de Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.
3. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa
4. Aplicaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997 do 20 de agosto e no seu regulamento de desenvolvemento aprobado por Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro.

**Artigo 140: Torres de telefonía móbil.**

O carácter illado desta instalación, e a súa ubicación en zonas altas, destinadas xeralmente ao uso forestal, fan necesarias unhas condicións mínimas que as regulen, a fin de que se adecúen ao seu entorno circundante. Para iso deberanse seguir as seguintes regras na súa colocación, con independencia do que se derive da normativa específica de aplicación:

- a) Instalaranse preferentemente nas zonas forestais, de xeito que só sexa visible a parte superior (antenas), sobre o arborado.
- b) A parcela deberá ter unhas dimensións mínimas axeitadas á esixencia da instalación. A súa morfoloxía será tal que permita inscribir no seu interior un círculo de 15 metros de diámetro. O perímetro pecharase con elementos vexetais e tela metálica, co fin de ocultar galpóns ou elementos da instalación a nivel de solo.
- c) Permítese a construción de galpóns para aparellaxe, con unha superficie máxima de 10m<sup>2</sup> e unha altura máxima de tres metros, que deberá separarse a unha distancia mínima de cinco metros de todas as estremas, incluídas as vías públicas.
- d) Cando se sitúen en solo rústico, precisarán da previa autorización do órgano correspondente da Comunidade Autónoma, dacordo co sinalado na Lei 9/02.
- e) Precisarán en todos os casos de Licenza de Obras e de Actividade, esta última tramitarase tendo en conta o contemplado no RAMINP.

**CAPÍTULO XVII: USO AGROPECUARIO.****Artigo 141: Definición.**

Considéranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo (agricultura) e da cría e reprodución de especies animais (gandería) así como as complementarias de estas.

**Artigo 142: Clases.**

Diferéncianse as seguintes clases de usos agropecuarias:

- 1.-Agrícolas.
- 2.-Forestais.

### 3.-Gandeiras e piscícolas.

A regulación destas actividades e as súas explotacións suxeitaranse aos plans ou normas das administracións competentes e á súa lexislación específica.

#### **Artigo 143: Categorías de uso agrícola.**

1. Inclúense dentro do concepto de agrícolas as actividades relacionadas directamente co cultivo dos recursos vexetais non forestais.

2. A efectos normativos distínguense os seguintes tipos:

- a) Agricultura extensiva. Considéranse incluídas neste tipo as grandes extensións dedicadas a un só cultivo.
- b) Agricultura intensiva- Horticultura: considéranse aquí incluídos os cultivos de horta, normalmente de pequena extensión dedicados a acadar de verduras, legumes e froitas.
- c) Agricultura intensiva- Viveiros e invernadoiros: son os espazos dedicados ó cultivo de plantas e árbores en condicións especiais de coidado. A instalación de invernadoiros requirirá da correspondente licenza.

#### **Artigo 144: Categorías e regulación do uso forestal.**

Considérase como forestal o uso ou actividade relativa ao cultivo de especies arbóreas e arbustivas ou de mato e pastos forestais susceptibles de explotación ou aproveitamento controlado, incluíndo as actividades propias da súa explotación en orixe tales como garda, costa, serrado e despece.

#### **Artigo 145: Categorías e regulación do uso gandeiro.**

1. Para os efectos desta normativa considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou corte.

2. Distínguense as seguintes Categorías:

- a) Gandería vencellada ao recurso do solo (pastizais, forraxes, ...).
  - b) Gandería industrializada desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se pretende implantar.
3. Polo tipo de especies establececese unha equivalencia de 10 cabezas de gando menor por cabeza de gando maior.



**Artigo 146: Condicións xerais do uso gandeiro.**

1. Gandería vencellada ao recurso do solo; rexerese pola regulamentación específica e lexislación sectorial que lle sexa de aplicación e ademais polas seguintes disposicións:

a) Toda edificación de estabulación ou as súas construcións auxiliares que non excedan de 100 m<sup>2</sup> consideraranse permitida e requirirá licenza municipal.

b) Cando se supere esa superficie requirirase informe favorable dos organismos sectoriais correspondentes, previo á concesión da licenza polo Concello, con independencia das autorizacións e trámites que procedan en aplicación do RAMINP e da lexislación urbanística.

c) A eliminación de residuos producidos polo gando deberase solucionar na propia explotación mediante sistemas legalmente aceptados, prohibíndose a expulsión de efluentes a camiños e canais públicos ou redes de sumidoiros.

2. Gandería industrializada ou intensiva. Denomínase así, toda estabulación gandeira onde os recursos alimenticios non proveñan directamente da explotación nun 50% como mínimo.

a) As distancias a vivendas, núcleos, vías de comunicación e outros deberán respectar o establecido na lexislación sectorial específica.

b) A autorización da implantación e construción dunha gandería deste tipo está supeditada ao vencellamento dun terreo suficiente que contribúa a garantir o illamento da explotación e a absorción como fertilizante do estrume producido, sen perigo de contaminación do solo e das augas.

c) O vencellamento dos terreos pode substituírse por instalacións que garantan os mesmos resultados.

d) A instalación destas industrias deberán ir acompañadas do estudo do impacto ambiental correspondente cando así se estableza na regulamentación específica.

**CAPÍTULO XVIII: USO TANATORIO E SERVIZOS FUNERARIOS.****Artigo 147: Definición.**

Correspóndese cos edificios e locais destinados á actividade principal relacionada co velatorio, tratamento, conservación, estudo e depósito temporal de cadáveres e restos humanos. Os servizos funerarios están encamiñados a dar apoio aos familiares dos falecidos antes e durante o

enterro ou cremación e á realización dos actos propios das honras fúnebres dos defuntos. Inclúense dentro deste uso os seguintes actos:

- a) Recollida e traslado de cadáveres e restos.
- b) Enfertrado, acondicionamento sanitario e estético de cadáveres, amortallado e vestido.
- c) Subministro de féretros, ataúdes, arcas e furnas, hábitos ou mortallas, flores e coroas, e calquera outro elemento propio do servizo funerario.
- d) Servizo de coches fúnebres e organización do acto social do velatorio e do enterro.
- e) Servizo de preparación de túmulos, cámaras mortuorias, enlutamentos e ornatos fúnebres en domicilios privados.
- f) Trámites e dilixencias para verificacións médicas, particulares e oficiais, dos cadáveres e para rexistros e autorizacións pertinentes para sepulturas, traslados ou calquera outra documentación relativa ao falecemento, inhumación ou cremación.
- g) Outros actos e dilixencias de prestación directa ou por axencia, que sexan propios do servizo funerario, ben sexa por costume ou tradición cidadán, ben sexa por novas esixencias normativas ou evolución dos hábitos sociais ou relixiosos.

## USOS COMPLEMENTARIOS

Autorízanse como usos complementarios, limitados ao uso conxunto e non independente do uso principal, os seguintes:

- Comercial (cafetería, venda de flores, etc.)
- Oficinas.
- Salas de reunión (incluíndo a posibilidade dunha estancia, a modo de pequena capela, para oficios relixiosos).
- Dependencias para descanso dos usuarios, sen superar a superficie destinada a fogares funerarios.
- Vivenda vinculada á propiedade ou emprego de persoal, en distinto andar do uso principal e sen superar o número de fogares funerarios.
- Os usos non autorizados considéranse expresamente prohibidos.

**Artigo 148: Categorías.**

Categoría 1ª: Velatorios.- Son os locais ou edificios destinados á exposición e vela de cadáveres previos ao seu traslado ao lugar de enterramento ou cremación, que contan coa oportuna autorización sanitaria e demais requisitos regulamentarios.

Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de uso sanitario e asistencial exclusivo de 3ª, 4ª e 5ª categoría.

Categoría 2ª: Tanatorios.- Son os locais ou edificios habilitados como lugares de etapa do cadáver entre o lugar de falecemento e o de inhumación ou cremación, debidamente acondicionados para a realización das prácticas de preparación (tanatoestética e tanatopraxia), exposición e vela de cadáveres.

Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de uso sanitario e asistencial exclusivo de 3ª, 4ª e 5ª categoría.

Categoría 3ª: Crematorios.- Son os locais destinados á redución a cinzas inertes dos cadáveres e restos humanos. Deberanse situar en conxunto con locais ou edificios da categoría 2ª (tanatorios) ou de uso sanitario asistencial de 3ª, 4ª ou 5ª categoría.

Categoría 4ª: Depósitos de cadáveres.- Son locais destinados ao mantemento e conservación de cadáveres e restos humanos, para o seu posterior estudo, análise, ou destrución. Deberanse situar en conxunto cos locais ou edificios indicados nas categorías anteriores 2ª ou 3ª ou en edificios de uso sanitario asistencial de 3ª, 4ª ou 5ª categoría.

**Artigo 149: Condicións particulares.**

1. Os locais incluídos neste uso deberán situarse en edificios ou parcelas de uso exclusivo ou en edificios de uso sanitario, ou asistencial das categorías permitidas. Tanto no caso de uso exclusivo como se compatibiliza con outro uso permitido, as dependencias, así como as entradas e saídas, dos usuarios dun e doutro uso deberán estar debidamente separadas e con circulacións independentes.

2. En todo caso o local ou dependencias destinadas ao uso de tanatorio e servizos funerarios terán acceso directo á vía pública e circulacións independentes das de tránsito, tratamento e exposición dos cadáveres.

3. Cando a edificación inclúa un crematorio, a parcela terá unha superficie suficiente para cumprir coa dimensión da circunferencia inscrita para o patio de parcela, cando lle sexa de aplicación este parámetro, agás que ocupe unha mazá na súa totalidade, e terá a altura suficiente de evacuación de gases e os controis ambientais e acústicos necesarios para non producir cheiros, nin molestias

doutra índole á veciñanza. Preténdese que esta instalación, no seu caso, se faga nunha parcela de maiores dimensións que as que permitiría a exclusión do cumprimento deste parámetro. En calquera caso, trátase dun uso incompatible co uso residencial de vivenda, agás no caso de vivenda vinculada por razón da propiedade ou emprego do persoal do propio establecemento.

4. Os usos complementarios que se permiten deberán contar con espazos debidamente compartimentados e separados dos fogares funerarios e das dependencias onde se practiquen a preparación dos cadáveres e os actos propios do servizo funerario.

5. Todas as categorías incluídas no uso de tanatorio e servizos funerarios serán consideradas actividades reguladas polo R.A.M.I.N.P., e deberán axustarse ao disposto no Decreto 134/1998, de 23 de abril, sobre policía sanitaria mortuoria e ao resto da normativa sanitaria e sectorial que lle sexa de aplicación.

6. Nos edificios nos que se implante este uso, deberá contar no interior da parcela coas seguintes dotacións de aparcamento:

- a) 1 praza de aparcamento po 100m<sup>2</sup> de superficie construída.
- b) 3 prazas de aparcamento por cada sala de velatorio ou exposición de cadáveres, que se sumarán ás anteriores.
- c) No caso de vivenda vinculada á propiedade ou por razón de emprego, engadirase unha praza máis de aparcamento.

As prazas de aparcamento poderán situarse no espazo libre de parcela, na edificación sobre rasante ou baixo rasante. Aos efectos deste cómputo, exclúense as prazas necesarias para os vehículos fúnebres ou de servizo da actividade.

Para determinar a superficie edificada seguirase o criterio do artigo 46.6 da Lei 9/2002, computando 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 trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculadas ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

7. O acceso ó tanatorio será independente doutros usos complementarios, sen prexuízo da súa comunicación interior.

A saída dos cadáveres tamén será independente da entrada das persoas.

A rúa ou vial de acceso ao local ou edificio deberá ter unha anchura mínima de 8 metros para facilitar a circulación de persoas e vehículos.

8. As condicións de protección contra incendios dos edificios destinados a este uso rexeranse polo previsto no Código Técnico da Edificación ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.

9. As condicións de seguridade de uso rexeranse polo correspondente Documento Básico de Seguridade de Utilización do Código Técnico da Edificación, ou norma de igual ou superior rango que o substitúa

10. Aplicaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na Lei 8/1997 do 20 de agosto e o seu regulamento de desenvolvemento aprobado por Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro.

11. Igualmente será de aplicación a Lei 7/1997 do 11 de agosto de protección contra contaminación acústica na Comunidade Autónoma de Galicia e no seu regulamento aprobado por decreto 150/1999 do 7 de maio.



## **TITULO VI: DOS SISTEMAS XERAIS**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS.**

#### **Artigo 150: Definición.**

Defínense como Sistemas Xerais (S.X.) ós elementos determinantes do desenvolvemento urbano, integrantes da estrutura xeral e orgánica do territorio, definidos e delimitados nos planos de ordenación e no presente título.

#### **Artigo 151: Clases de sistemas xerais.**

En particular dentro do PXOM de LAXE determínanse os seguintes sistemas xerais:

- a) Sistema xeral viario, comprende o conxunto de infraestruturas e terreos destinados á comunicación por medio de transporte rodado afectos á estrutura xeral e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan xeral, conforme ao modelo que adopta para o termo municipal.
- b) Sistema xeral portuario, comprende o conxunto de peiraos, pantaláns, accesos, e edificacións incluídas na delimitación administrativa vixente.
- c) Sistema xeral de espazos libres, formado polos parques públicos e outras áreas públicas de semellante fin, que se definen na documentación do PXOM.
- d) Sistema xeral de equipamento comunitario, que está formado por todos aqueles centros ao servizo de toda a poboación destinados a usos administrativos, comerciais, culturais, docentes, sanitarios, asistenciais, deportivos e outros que se definen como tales na documentación do PXOM.
- e) Sistema xeral de infraestruturas básicas e servizos, formado por aquelas instalacións e obras cuxa implantación poida influír de forma substancial no desenvolvemento do territorio, afíns á prestación dos servizos urbanísticos básicos, tales como: abastecemento de auga, saneamento e depuración de auga, eliminación de residuos sólidos, vertedoiro de lixos e subministración de enerxía eléctrica.
- f) Sistema xeral de paseo marítimo, está constituído pola vía peonil, que bordea a praia no núcleo urbano de LAXE, e os elementos anexos a ela, así como as de nova creación que se executen no futuro.

**Artigo 152: Obtención de terreos de Sistemas Xerais.**

1. Os terreos destinados a sistemas xerais que deban implantarse en 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. A este fin será de aplicación o disposto no artigo 166.1 da Lei 9/02.
- 2.- Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable ou, no seu caso, en solo rústico incluído nunha área de reparto, poderán obterse mediante 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, ou ben en virtude de convenio urbanístico, dacordo co previsto no art. 166.3 da Lei 9/02.
3. Os excesos de aproveitamento real ou permitido polo planeamento en relación aos susceptibles de apropiación polo conxunto dos propietarios incluídos nun polígono, poderán destinarse a compensar aos propietarios de terreos, non incluídos nelas, afectos a dotacións locais ou sistemas xerais.
4. Sempre que por parte dos propietarios do solo se efectúe de forma voluntaria a cesión de terreos destinados a sistemas xerais, ou se acredite en forma suficiente de-la realizado no pasado, a superficie cedida computará a efectos de parcela mínima, aproveitamento e edificabilidade. Esta mesma norma aplicarase á cesión de terreos para sistemas locais, agás que se atope en polígonos en solo urbano non consolidado, de núcleo rural ou urbanizable.

**CAPÍTULO II: SISTEMA XERAL VIARIO****Artigo 153. Definición.**

Entendese como tal o definido no capítulo anterior composto por aquelas vías que se identifican como sistemas xerais nos planos de ordenación.

**Artigo 154: Clasificación das estradas e vías do sistema xeral.**

1. O sistema xeral viario está integrado por aquelas vías, tanto de carácter urbano como interurbano que se consideran como "estratéxicas" na articulación do territorio do Termo Municipal.
2. As vías que se consideran como integrantes do SX correspondente identifícanse na documentación do PXOM.



**Artigo 155: Condicións da rede de estradas.**

## 1. Estradas autonómicas e provinciais.

## a) Estradas autonómicas:

**AC-431, As Grelas (AC-430)- Laxe**, pertencente a rede primaria complementaria

**AC-433, Ponte do Porto (AC-432)- Laxe (AC-431)**, rede secundaria.

**AC-434, Cruz do Furco (AC-433)- Playa Traba (Boaño)**, rede secundaria.

## b) Estradas provinciais:

**CP-4001, Baio- Laxe** rede primaria

- Serán de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola administración titular da estrada para a construción desta e dos seus elementos funcionais.
- Para as marxes da rede viaria pertencentes á Xunta de Galicia e á Deputación Provincial de A Coruña, estarase ao establecido na Sección 1.<sup>a</sup>, do Capítulo III da "Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia". En concreto terase en conta o determinado nos artigos 29 a 34, 35.1.c), 37, 38 e 39.
- A liña límite de edificación que figuran nos planos de ordenación como límite do solo rústico de especial protección de infraestruturas ten carácter orientativo. Para cada caso concreto fixaranse expresamente a partires da aresta exterior de explanación.

## 2. No que se refire aos tramos urbanos destas estradas, sinálanse na planimetría correspondente o trazado e aliñacións que adoptan ao seu paso polos núcleos urbanos ou rurais.

## 3. Estradas locais.

- AC- 02.198.03 Acondicionamento do camiño entre Mórdomo e Camelle, obra financiada pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes.
- As afeccións dos terreos inmediatos veñen establecidas nos diferentes planos que integran a cartografía oficial do PXOM.

**Artigo 156: Obtención de terreos destinados a viario.**

## 1. Os terreos destinados a sistema xeral viario que deban implantarse sobre o 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 (artº166.1 da Lei 9/02).

2. Os terreos destinados polo planeamento a sistema xeral viario 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 ou ben en virtude de convenio urbanístico, dacordo có previsto no artigo 166.3 da Lei 9/02.

3. A obtención de terreos destinados a dotacións locais viarias 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 (art. 167º.1 da Lei 9/02).

4. Os terreos destinados a dotacións locais de viario 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 (art. 167º.2 da Lei 9/02).

5. A obrigaón de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais incluírá tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e das infraestruturas cando así se determine no PXOM.

6. A obrigaón de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais comprenderá tamén a realización das obras de urbanización a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

7. En solo de núcleo rural o sistema de cesión de vías levarase a cabo dacordo coas regras que se determinan no artigo 171 da Lei 9/02.

#### **Artigo 157: Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.**

1. O sistema viario do municipio de LAXE ven regulado polo disposto nestas normas. Todas as vías da rede deberán ter calzada pavimentada, estar dotadas de bordiños de beirarrúa ou outro sistema que delimite a zona peonil e dispor dos sistemas de drenaxe e escorrentía segundo as normas específicas tipo que se elaboren.

2. Na documentación gráfica (planos SU-3.1. e SU-3.2) achéganse uns esquemas das seccións tipo a utilizar en solo urbano.

3. As seccións intermedias que resulten da aplicación das aliñacións oficiais, dimensionaranse pola interpolación das seccións tipo.

4. No subsolo das vías urbanas poderanse implantar aparcamentos subterráneos públicos ou privados cando se estableza no convenio correspondente, sen prexudicar á funcionalidade rodeira e o uso público en superficie.

### **CAPÍTULO III: SISTEMA XERAL PORTUÁRIO**

#### **Artigo 158: Ámbito territorial.**

O ámbito territorial do porto será o comprendido dentro dos límites da súa zona de servizo coas modificacións que se poidan producir no futuro, e que no presente caso limitáse á zona sinalada como S.X. PORTUARIO nos planos de ordenación.

As augas do porto serán as adscritas pola Administración do Estado.

#### **Artigo 159: Réxime xurídico.**

Conforme á distribución de competencias prevista na Constitución e no Estatuto de Autonomía de Galicia, correspóndelle á Comunidade Autónoma a competencia exclusiva en materia de portos non clasificados de interese xeral polo Estado, portos de refuxio e portos deportivos, así como a competencia para o desenvolvemento lexislativo e a execución da lexislación do Estado, nos termos que esta estableza, respecto aos portos pesqueiros.

En virtude das transferencias operadas polo Real Decreto 3214/1982, do 24 de xullo, e o Decreto da Xunta de Galicia 167/1982, do 1 de decembro. A Comunidade Autónoma de Galicia ten asumidas as funcións e servizos relativos a todos os portos e instalacións portuarias non clasificados de interese xeral polo Estado e os portos de refuxio e deportivos existentes no seu territorio.

É de aplicación neste ámbito o establecido na lexislación sectorial e, en particular, a Lei 5/1994, do 24 de novembro, de creación do ente público Portos de Galicia, o Decreto 227/1995, do 20 de xullo, e demais disposicións que as complementen, desenvolvan e substitúan. De xeito supletorio será aplicable a lexislación estatal vixente en materia de portos.

#### **Artigo 160: Condicións de uso nos terreos pertencentes ao sistema portuario.**

1. Obras, instalacións e actividades portuarias: Nesta zona poderanse levar a cabo todas aquelas actividades, instalacións ou construcións directamente vencelladas co tráfico portuario e a investigación e desenvolvemento tecnolóxico en materias relacionadas coa explotación e construción portuaria. Corresponde ao ente público “Portos de Galicia”, ou órgano que o substitúa, o proxecto, construción, conservación, mellora, ordenación, administración e explotación das

obras, instalacións, servizos e actividades portuarias, así como a planificación das zonas de servizo e as súas futuras ampliacións.

2. Usos permitidos e prohibidos: Serán os indicados na vixente Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante.

3. Normas de edificación: As instalacións e infraestruturas portuarias e as actividades ou servizos complementarios serán construídos, conservados e renovados conforme ás necesidades do tráfico portuario e progreso da técnica.

Alturas: A altura máxima de coroación dos edificios será de 12 metros exceptuándose desta limitación aquelas instalacións singulares destinadas ao servizo do Porto tales como depósitos, silos, torres de frío, torretas de alumeado e balizamento, ...

As edificacións deberán integrarse no conxunto do Porto e do seu entorno, por deseño, cor, remates, etc

4. Normas de seguridade: Con carácter xeral observaranse as normas técnicas e comerciais ás que teñan que someterse a explotación de bens, instalacións ou actividades que se desenvolvan e, en particular, as que sexan ditadas polo órgano competente da Administración do porto e as derivadas da lexislación portuaria.

5. Plan especial de Ordenación Portuaria. (PEOP): Á iniciativa do ente público Portos de Galicia poderá elaborarse un PEOP para desenvolver o Sistema Xeral Portuario, que será proposto para a súa aprobación aos órganos urbanísticos competentes, da mesma forma poderanse elaborar e preferir para a súa aprobación plans xerais de obras, de instalacións do porto e da súa ampliación.

6. Ordenación do territorio, urbanismo e competencias concorrentes: No exercicio das competencias, concorrentes no ámbito do S.X. portuario, establecidas as condicións de uso e edificatorias que para o mesmo se detallan no presente artigo e remitindo a súa concreta ordenación a plans especiais. Establécese con carácter de determinación xeral do presente Plan a de que a ordenación concreta que se haxa de instrumentar a través dos PE e de desenvolvemento para este ámbito haberá de garantir e de xustificar a axeitada e racional integración da mesma tanto na súa conexión cos SX de comunicacións e infraestruturas establecidos no Plan como no seu acomodamento ao entorno no que se enclavan, prestando especial atención e respecto ao medio ambiente marítimo- costeiro.

**CAPÍTULO IV: SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES.****Artigo 161: Definición.**

1. O Sistema Xeral de Espazos Libres do Municipio de LAXE, ven configurado polos terreos destinados a parques e zonas verdes públicas que se delimitan e definen como tales na documentación do PXOM.

2. O resto das zonas verdes se consideran como dotacións públicas de carácter local.

**Artigo 162: Condicións de ordenación en solo urbano e solo de núcleo rural**

En solo urbano e solo de núcleo rural, as condicións de ordenación veñen establecidas nas ordenanzas zonais correspondentes. (Z.V.-3 Praza de Ramón Xuega e Z.V-4 Praza dos Voluntarios).

**Artigo 163: Zonas verdes integrantes do SX de espazos libres.**

1. As determinacións establecidas neste artigo son de aplicación nos seguintes sistemas xerais de espazos libres.

Nº	DENOMINACIÓN	CLASE/CATEGORÍA SOLO	ORD. FORM. NO PXOM
ZV-1	CANTEIRA	S.R.P.COSTAS	SI
ZV-2	MIRADOR DA CRUZ	S.R.P.ESPAZOS NATURAIS	SI
ZV-5	PRAIA DE LAXE	S.R.P.COSTAS	NON
ZV-6	MONTE DA ÍNSUA	S.R.P.ESPAZOS NATURAIS	NON
ZV-7	SANTA ROSA	S.R.P. PAISAXÍSTICA	NON
ZV-8	MONTE DA ÍNSUA (II)	S.R.P. ESPAZOS NATURAIS	NON
ZV-9A	MONTE DA ÍNSUA (III)	S.R.P. COSTAS	NON
ZV-9B	MONTE DA ÍNSUA (III)	S.R.P. COSTAS	NON
ZV-10	TORRE- VIRTUDES	S.R.P. AUGAS	NON
ZV-11	MATÍO	S.R.P. PAISAXÍSTICA	NON

2. Os sistemas xerais que non presentan a súa ordenación pormenorizada no PXOM deberán ser obxecto dun Plan especial con carácter previo a súa urbanización.

3. Os plans especiais e/ou proxectos de urbanización que se formulen para executar os sistemas xerais de espazos libres situados en solo rústico de especial protección (ZV-1, ZV-2, ZV-5, ZV-6, ZV-7, ZV-8, ZV-9A, ZV-9B, ZV-10 e ZV-11) que se integran en áreas de interese ambiental (A.I.A.) ou paisaxística (A.I.P.), deberán poñer en valor e protexer os elementos naturais existentes e para elo incorporarán as seguintes determinacións no seu tratamento:

- a) Identificaranse adecuadamente mediante estudos específicos correspondentes os elementos xeomorfolóxicos, botánicos, ecolóxicos e/ou etnográficos que non se poden alterar e que se deben poñer en valor.
- b) Incorporaranse paneis informativos que identifiquen e expliquen os aspectos anteriores.
- c) Sinalizaranse os usos e actividades permitidas e prohibidas, tanto no propio espazo como no seu entorno.
- d) Os elementos de mobiliario elaboraranse con materiais naturais (madeira, pedra) e situaranse o máis lonxe posible dos elementos de valor ambiental.
- e) Caso de dotarse de aparcamentos, deberán ser tratados de xeito adecuado evitando impactos sobre o medio ambiente e a paisaxe e situaranse o máis lonxe posible dos elementos con valor ambiental. A súa integración farase empregando barreiras vexetais ou aproveitando os distintos niveis topográficos do terreo.

## **CAPÍTULO V: SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS**

### **Artigo 164: Definición**

Este sistema xeral, está integrado por aqueles elementos xa existentes ou previstos, ao servizo de toda a poboación do TM definidos polo presente plan.

### **Artigo 165: Equipamentos integrantes do Sistema xeral.**

As determinacións establecidas neste artigo son de aplicación nos seguintes equipamentos de sistema xeral.

DENOMINACION	USO	E-existente N-novo	CLASE DE SOLO	UBICACIÓN
EQ-01	DOCENTE	E	URBANO	LAXE (SERANTES)
EQ-02	SANITARIO	E	URBANO	LAXE
EQ-03	DEPORTIVO	E	URBANO	LAXE (SERANTES)
EQ-04	DEPORTIVO	E	S.R.P.O.	LAXE (SERANTES)
EQ-05	ADMINISTRATIVO	E	URBANO	LAXE
EQ-06	SOCIO-CULTURAL	E	URBANO	LAXE
EQ-07	DEPORTIVO	N	S.R.P.O.	LAXE (SERANTES)
EQ-08	DEPORTIVO	N	S.R.P.O.	LAXE (SERANTES)
EQ-09	ASISTENCIAL	N	URBANO	LAXE
EQ-10	DEPORTIVO	N	S. URBANIZABLE	LAXE (SERANTES)
EQ-11	ASISTENCIAL	N	S. URBANIZABLE	LAXE
EQ-12	SOCIO-CULTURAL	N	URBANO	LAXE
EQ-13	SOCIO- CULTURAL	E	S.R.P.O.	TRABA
EQ-14	CEMITERIO	N	S.R.P.O.	TRABA
EQ-15	USOS DO LITORAL	N	S.R.P.E.N.	SOSESTO

#### Artigo 166: Réxime urbanístico do solo.

- Os solos que aparecen destinados a equipamentos no presente PXOM, non poderán destinarse a outro fin.
- O solo calificado como equipamento poderá ser utilizado como espazo libre en tanto non se destine a outro fin concreto.
- A obtención dos solos de titularidade privada, destinados a sistema xeral de equipamento producirase por medio dos sistemas que se establecen no artigo 166º da Lei 9/02.

**Artigo 167: Condicións de tipoloxía, uso, parcelación, posición, volume, edificación e outros.**

1. As parcelas destinadas a equipamentos situadas en solo urbano rexeranse polo establecido na ordenanza zonal correspondente.
2. As parcelas destinadas a equipamento situadas en solo de núcleo rural rexeranse polo establecido na súa ordenanza particular.
3. As parcelas destinadas a equipamento situadas en solo rústico cumprirán coas determinacións dos artigos 42º e 44º da Lei 9/02.

**CAPÍTULO VI: SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS E SERVIZOS.****Artigo 168. Definición**

1. O configuran os elementos de tipo lineal como as arterias principais de abastecemento de auga, colectores xerais de saneamento, redes de distribución eléctrica en alta e media tensión, etc. Tamén se consideran as de tipo superficial, tales como estacións depuradoras de auga potable e augas residuais, grandes depósitos reguladores, captación de auga,...
2. As súas situacións tanto actuais como previstas achéganse nos planos de ordenación. Caso de ubicar outras non previstas, deberase formular o correspondente Plan especial de infraestruturas.
3. O réxime urbanístico será o previsto na lexislación sectorial correspondente.

**CAPÍTULO VII: SISTEMA XERAL DE PASEO MARÍTIMO.****Artigo 169. Definición, ámbito e réxime xurídico**

1. Ámbito: enténdese como tal, o conxunto de elementos e espazos, que se recollen na planimetría do PXOM, así como todas as instalacións vencelladas aos mesmos.
2. Réxime xurídico: ademais de todo o contemplado no Capítulo I do presente Título e na lexislación urbanística para os sistemas xerais. Terase en conta o contemplado nos títulos II e III da Lei 22/1988, do 28 de xuño de costas, así como nos artigos concordantes do Regulamento Xeral para o seu desenvolvemento e execución de 1 de decembro de 1989.



## **TÍTULO VII: DO SOLO URBANO**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS.**

#### **Artigo 170: Definición e ámbito.**

1. Constitúen o solo urbano os terreos clasificados polo presente PXOM e incluídos na delimitación establecida a tal efecto, por cumprir cos requisitos do artigo 11º da Lei 9/02 e estar integrados na malla urbana.
2. Clasifícase dentro desta clase de solo o incluído dentro do perímetro delimitado nos planos de ordenación, correspondente ao núcleo de LAXE, e á zona dos Colexios e anexa da parroquia de Serantes.
3. Establécense dúas Categorias no solo clasificado como urbano dacordo có disposto no artigo 12 da Lei 9/02:

a) Solo urbano consolidado: Integrado polos soares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquiri-la condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.

b) 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 xurdidas ao marxe do planeamento.

#### **Artigo 171: Dereitos dos propietarios**

Os propietarios de solo urbano teñen o dereito de completa-la urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soares e a edificar estes nas condicións establecidas na Lei e no presente PXOM.

#### **Artigo 172: Aproveitamento urbanístico**

1. Nos terreos incluídos polo plan 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 solo urbano non- consolidado, o aproveitamento resultante de referir á súa 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:

-Polígonos para os que o plan impoña cargas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou restauración de bens inmobles de interese cultural ou edificios catalogados.

-Polígonos para os que o novo plan non prevé o incremento da superficie edificable respecto da preexistente licitamente realizada nin incorpora novos usos que xeren plusvalías.

Os propietarios materializarán o seu aproveitamento urbanístico sobre as parcelas que resulten da nova ordenación ou mediante compensación económica».

### **Artigo 173: Deberes dos propietarios.**

1. Os propietarios de solo urbano consolidado teñen os seguintes deberes:

a) 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 urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ó municipio os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto en relación á normalización de predios no solo urbano consolidado.

b) Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do PXOM cando fose preciso por se-la súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

c) Edificar os soares nos prazos que se é o caso sinala o PXOM.

d) 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 9/02.

2. Os propietarios de solo urbano non consolidado teñen os seguintes deberes:

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

b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o presente plan xeral inclúa ou adscriba ó polígono no que estean comprendidos os terreos, así como executa-la urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o plan.

c) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo correspondente ó aproveitamento urbanístico do concello, por exceder do susceptible de apropiación privada, nos termos establecidos polo apartado b) do artigo 18 da Lei 9/02.

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

d) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas do planeamento con anterioridade ó inicio da execución material deste.

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

f) Edifica-los soares no prazo que, se é o caso, estableza o planeamento.

3. 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 alcanza-lo custo estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente.

**Artigo 174: Réxime de aplicación na zona afectada pola servidume de protección do DPMT.**

1. Con carácter xeral, os usos na zona afectada pola servidume de protección do DPMT axustaranse ao disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de costas, debendo contar coa autorización do órgano competente da comunidade autónoma, tal e como establecen os artigos 48.1. e 49 do RD 1112/92, do 18 de setembro polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei. En todo caso e de conformidade co artigo 25.1.a) da Lei de costas e 45.2. do regulamento, na zona de servidume de protección estarán prohibidas as edificacións destinadas a residencia ou habitación

incluídas as hoteleiras, calquera que sexa o seu réxime de explotación. Excluíranse desta prohibición os campamentos debidamente autorizados con instalacións desmontables.

#### **Artigo 175: Fixación dos prazos de edificación.**

1. Os propietarios de soares, deberán solicitar a licenza de edificación no prazo máximo de oito anos a contar dende a aprobación definitiva do PXOM.
2. O prazo correspondente poderá ser modificado nos polígonos delimitados en solo urbano non-consolidado, cun ano de antelación ao cumprimento do mesmo a petición da totalidade dos propietarios incluídos en cada un deles e por causas xustificadas a xuízo do Concello.
3. No caso de contravir este prazo, estarase ao disposto no artigo 20 do presente PXOM.

#### **Artigo 176: Expediente de normalización de predios en solo urbano consolidado.**

1. Cando fose necesario adapta-la configuración física das parcelas en solo urbano consolidado, por non adaptarse ás determinacións do presente PXOM para permitiren nelas a implantación de novas edificacións (por non cumprir as previsións en materia de parcela mínima, ángulos das súas lindes coas aliñacións oficiais, etc.). Ou non que non se poida conceder licenza directamente por que, de facelo se deixaría aos terreos colindantes ante a imposibilidade de seren edificados.

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.

2. O procedemento para delimita-las zonas de normalización de predios, se non se contivese no planeamento de ordenación detallada, iniciárase 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 ó órgano municipal competente.

#### **Artigo 177: División en distritos**

De conformidade có disposto no art. 49 da Lei 9/02, a totalidade do solo urbano do termo municipal de Laxe integra un só distrito.

Na memoria do presente plan xustifícase o cumprimento dos estándares e os límites de intensidade previstos na Lei 9/02 no distrito.

## **CAPÍTULO II: ORDENANZAS ZONAIS EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.**

**Artigo 178: Tipos de ordenanzas:** No P.X.O.M. de Laxe establécense as seguintes ordenanzas zonais en solo urbano.

Z1- ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE

Z2- ZONA RESIDENCIAL DENSA

Z3- CASCO ANTIGO

Z4- EQUIPAMENTOS

Z5- ESPAZOS LIBRES.

## **CAPÍTULO III: ORDENANZA Z1- ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE**

### **Artigo 179: Ámbito de aplicación:**

É o sinalado nos planos de ordenación. (Cuarteiróns denominados coa clave “m” minúscula)

### **Artigo 180: Variante**

Dentro esta ordenanza inclúense tres variantes:

Z1- Zona residencial de baixa densidade ordinaria.

Z1a- Parcelas do cuarteirón que da fronte a rúa Coto Mineiro de vivendas unifamiliares illadas.

Z1b- Parcelas da urbanización na ladeira da estrada a Buño (“Urbanización Los Peñascales”).

## **SECCIÓN PRIMEIRA: DISPOSICIÓN COMÚNS.**

### **Artigo 181: Condicións de tipoloxía:**

1. Dentro do ámbito desta ordenanza admítense tipoloxías de edificación aberta e semiaberta.
2. O adosamento lateral só se admitirá nos seguintes supostos:

- Edificación nova a adosar a outra ou outras existentes.

- Solicitud de licenza simultánea ou establecemento dunha garantía rexistral.
- Actuacións conxuntas ou unitarias.

3. O número máximo de vivendas a construír en continuidade será de catro. No caso de que se pretenda construír un maior nº de unidades, estas deberanse subdividir en grupos manténdose entre cada ringleira e a seguinte o recuado mínimo esixido nas condicións de edificación.

### **Artigo 182: Condicións de uso**

1. O uso principal ou característico é o de vivenda unifamiliar

2. Usos permitidos:

- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Garaxe- aparcamento en categoría 1ª e 2ª.
- Industrial en categoría 1ª en andar baixo ou primeiro ou nunha edificación auxiliar.
- Administrativo e de oficinas en categorías 2ª e 3ª.
- Comercial en categoría 3ª.
- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas. clases: 2.1, con tódalas subclases agás a 2.1.11, e 2.7 con tódalas subclases agás a 2.7.4.
- Socio- cultural en categoría 1ª.
- Docente categoría 1ª.
- Relixioso
- Sanitario en categoría 4ª.
- Deportivo en categoría 2ª.
- Tanatorio e servizos funerarios en categoría 1ª (Velatorios).
- Zonas verdes.

3. Usos prohibidos: os restantes

**Artigo 183: Condicións de parcelación.**

1. A superficie mínima da parcela edificable a efectos de parcelación establécese en 200m<sup>2</sup>, cun fronte mínimo de 6m.
2. As parcelas preexistentes flanqueadas por outras xa construídas e/ou as que están edificadas, con uso vivenda, serán edificables ou segregables no seu caso aínda que non cumpran coas anteriores condicións.
3. As parcelas resultantes das parcelacións presentarán formas regulares.

**Artigo 184: Condicións de posición**

1. Cerramentos de parcela: Os cerramentos de parcela deberanse situar na aliñación oficial definida na documentación gráfica do P.X.O.M.
2. Recuado da edificación á aliñación exterior: non se fixa separación da edificación ás aliñacións establecidas no P.X.O.M.
3. Recuamentos da edificación a extremas: establécese unha separación mínima da edificación ás extremas laterais e posteriores de 3m.

**Artigo 185: Condicións de volume e edificación.**

1. Ocupación máxima: A ocupación máxima da parcela pola edificación será do 60% da superficie edificable ou neta.
2. Edificabilidade máxima: O índice máximo de edificabilidade será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computado sobre da superficie da parcela edificable.
3. Altura da edificación e nº máximo de andares:
  - a) A altura medirase dende a rasante da beirarrúa, ou da cota natural do terreo ata o arrinque inferior da vertente da cuberta.
  - b) A altura máxima permitida será en todo caso de 7m, equivalente a planta baixa e un andar alto.
4. Sotos e semisotos: Permítese a construción de sotos e semisotos que se axustarán en todo caso ao sinalado nas normas xerais de volume e que deberán quedar englobados na altura máxima permitida. As plantas sotos computan edificabilidade agás que se destinen a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados, aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

5. Cubertas: Estarán formadas por planos rectos sen crebas nas súas vertentes. Deberán axustarse aos seguintes parámetros:

a) Altura máxima de cumio: Establécese en 3,60 metros medidos dende a cara superior do forxado que constitúe o teito do derradeiro andar.

b) Pendentes: Establécese unha pendente máxima de 40º

6. Aproveitamento baixo cuberta: Admítese computando edificabilidade.

### **Artigo 186: Outras condicións particulares**

1. Aparcamentos: Será obrigatoria a dotación dunha praza de aparcadoiro por vivenda no interior da parcela.

2. Edificacións auxiliares. Permítese a construción de edificacións auxiliares sempre que cumpran os seguintes requisitos:

a) Será imprescindible a existencia previa dunha vivenda ou que se solicite simultaneamente a licenza urbanística para a súa construción.

b) Non poderá ser destinada ao aloxamento de persoas, nin sequera de modo temporal

c) Poderanse adosar ao límite da parcela sempre que se faga para cubrir outra edificación existente ou que se faga de modo simultáneo en parcelas colindantes, en calquera caso este adosamento será total.

d) A superficie construída máxima será de 50m<sup>2</sup>, e computará dentro da máxima edificabilidade permitida.

e) Será de andar baixo cunha altura máxima de 3,50m medidos de igual xeito que a edificación principal.

f) Cuberta. A altura máxima da cumbreira será de 1,50m.

g) Deberán ter un acabado similar ao da vivenda principal, quedando prohibida a utilización á vista de materiais pensados para seren revestidos, tales como tixolos, bloques de formigón gris e fibrocemento na cuberta.

3. Cerramentos de parcelas e valados: A altura máxima da parte opaca en fábrica ou similar será de 1,50 m, podendo superarse esta altura con elementos vexetais. O muro poderá acadar os 2m si presenta un baseamento opaco dun máximo de 1m e o resto con cerramento



translúcido. Prohíbense expresamente os cerramentos de fábrica de bloques de formigón ou ladrillo cando estes non sexan enlucidos e pintados.

## **SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS DA ORDENANZA Z1-a**

### **Artigo 187: Parcelas do cuarteirón con fronte a Rúa Coto Minero**

1. **Ámbito de aplicación:** O sinalado coa letra Z1a nos planos de ordenación, cuarteirón m19.
2. **Condições de tipoloxía:** Só se permite a vivenda unifamiliar illada. Non se admite o adosamento ás estremas en ningún suposto.
3. **Condições de uso:**
  - 3.1. O uso principal ou característico é o de vivenda unifamiliar en edificio illado.
  - 3.2. Usos permitidos e prohibidos: Os establecidos nas disposicións comúns.
4. **Condições de parcelación:** As superficie mínimo de parcela edificable é a existente á entrada en vigor do PXOM. Non se permiten novas parcelacións ou segregacións.
5. **Condições de posición:** Recuado da edificación á aliñación exterior: Non se poderá situar a edificación na zona calificada como espazo libre privado incluída dentro da servidume do DPMT.
6. **Condições de volume e edificación:**
  - 6.1. Ocupación máxima: A ocupación máxima da parcela pola edificación será do 40% da superficie edificable ou neta.
  - 6.2. Edificabilidade máxima: O índice máximo de edificabilidade será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computado sobre da superficie da parcela edificable.
7. **Outras condicións particulares:** Será de aplicación o establecido nas disposicións comúns.
8. Prohíbese a tala das árbores existentes sen licenza municipal. Débense manter os exemplares que no interfiran na implantación da edificación.

## **SECCIÓN TERCEIRA: DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS DA ORDENANZA Z1b**

### **Artigo 188: Parcelas da urbanización na ladeira da estrada a Buño**

1. **Ámbito de aplicación:** O sinalado coa letra Z1b nos planos de ordenación, cuarteiróns m30, m31 e m32.

2. Condicións de parcelación: Admítense como parcelas mínimas edificables para a construción de vivendas unifamiliares as existentes.

## **CAPÍTULO IV: ORDENANZA Z2- ZONA RESIDENCIAL DENSA**

### **Artigo 189: Ámbito de aplicación.**

É o sinalado nos planos de ordenación. (Cuarteiróns denominados coa clave “**M**” maiúscula)

### **Artigo 190: Condicións de tipoloxía.**

Trátase en todo caso de agrupacións de edificios de vivenda coas modalidades expresadas nos planos de ordenación.

a) Edificación pechada con medianeiras cegas, ocupando os límites laterais da parcela edificable, sen recuamentos á aliñación exterior. Estas edificacións pódense agrupar en:

- Quinteiro compacto.
- Quinteiro con patio.

b) Edificación semiaberta: Con dúas fachadas a rúas opostas ou a espazos libres públicos ou privados, coa obrigatoriedade de ocupar a totalidade da parcela edificable ata os límites laterais, agás que un deles ou ámbolos dous dean fronte a unha rúa ou espazo libre público ou privado.

### **Artigo 191: Condicións de uso.**

1. O uso principal ou característico da edificación no seu conxunto é o de vivenda colectiva.

2. Usos permitidos:

a) Andar soto ou semisoto.

- Garaxe- aparcamento en categoría 2ª.
- Industrial en categoría 1ª só en andar semisoto.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª, só en andar semisoto.
- Comercial en categoría 2ª, só en andar semisoto.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE	PLANTA
1.1.	1.1.1. e 1.1.2.	SEMISOTO
2.1.	todas agás 2.1.3 e 2.1.11.	SEMISOTO
2.2.	2.2.1.	SEMISOTO
2.3.	2.3.5	SEMISOTO
2.5.	todas agás 2.5.5.	SEMISOTO
2.7.	2.7.1., 2.7.2. e 2.7.3.	SEMISOTO

- Servizos urbanos en categoría 2ª.

- Usos auxiliares da vivenda (trasteiros, cuartos de instalacións, cuartos de bicicletas).

b) Andares baixos.

- Vivenda.

- Residencial comunitario e hoteleiro.

- Garaxe- aparcadoiro en categoría 2ª.

- Industrial e de almacenaxe en categoría 1ª e 2ª.

- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª e 3ª.

- Comercial en categoría 2ª e 3ª.

- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE
1.1.	1.1.1. e 1.1.2.
1.2.	1.2.1., 1.2.3. e 1.2.5.
2.1.	todas agás 2.1.3. e 2.1.11
2.2.	2.2.1.
2.3.	2.3.5
2.5.	todas agás 2.5.5.
2.6.	tódalas subclases
2.7.	tódalas subclases

- Socio- cultural, docente, relixioso, sanitario, asistencial e servizos urbanos en categoría 2ª.

- Usos auxiliares da vivenda.

c) Andares altos.

- Vivenda.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Industrial en categoría 1ª.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª e 3ª.
- Comercial en categoría 2ª, só en andar primeiro, asociado ao andar baixo e con acceso a través del.
- Socio- cultural, docente e servizos urbanos en categoría 2ª e só en andar primeiro.

d) Espazo baixo cuberta (independente).

- Vivenda.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª e 3ª.
- Usos auxiliares da vivenda (trasteiros e cuartos de instalacións,...)

e) Edificio completo.

- Vivenda unifamiliar mantendo o resto de parámetros da ordenanza.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Administrativo e de oficinas en categoría 1ª.
- Comercial en categoría 1ª.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE
1.1.	1.1.1. e 1.1.2.
1.2.	1.2.1., 1.2.3. e 1.2.5.
2.1.	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5., 2.1.6.

e 2.1.11

2.2. 2.2.1.

2.5. 2.5.1.

2.7. 2.7.1.

- Socio- cultural, docente, asistencial en categoría 1ª.

- Sanitario en categoría 3ª.

- Tanatorio e servizos funerarios en categoría 1ª, 2ª e 4ª

f) Resto de parcela non edificada (espazo libre para uso privado)

- Deportivo en categoría 2ª.

- Permítese no subsolo dos espazos libres privados o uso garaxe- aparcadoiro en categoría 2ª

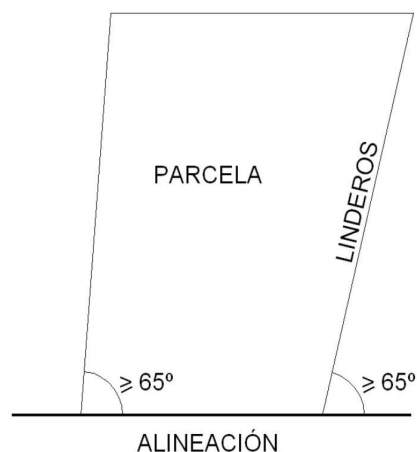
#### Artigo 192: Condicións de parcelación.

1. Fronte mínimo de parcela: Establécese en 10 metros, admitíndose frontes inferiores en parcelas situadas entre outras xa edificadas, sempre que se poidan cumprir có resto das condicións sinaladas nas ordenanzas sectoriais correspondentes.

2. Reorganización da propiedade en solo urbano consolidado: As parcelas deberán ter os seus lindeiros laterais perpendiculares ás aliñacións definidas en cada caso. Nembargantes admítense solucións en

parcelas preexistentes con anterioridade á aprobación definitiva deste PXOM, que presenten unha inclinación non inferior a 65º, segundo o esquema adxunto. En caso contrario, deberase proceder á reorganización de propiedade có obxecto e procedemento que se determina no artigo 122 da Lei 9/02 e no presente PXOM.

3. Fondos de parcelas. Serán os establecidos nos planos de ordenación, tanto en andar baixo como en andares altos. Resulta pois obrigatorio esgotar os fondos previstos na documentación gráfica, chegando á configuración física dos cuarteiróns segundo os planos.



**Artigo 193: Condicións de posición.**

1. As edificacións que se constrúan no ámbito desta ordenanza deberán manter as aliñacións oficiais exteriores e interiores que se determinan no plan xeral ou, no seu caso, nos de desenvolvemento do mesmo.
2. No caso de bloques en ordenación semiaberta de nova construción con espazo libre privado en derredor plantexados no P.X.O.M, poderase redactar un estudio de detalle para o quintero completo có obxectivo de reordena-los volumes edificables. Os obxectivos e alcance do estudio de detalle serán en todo caso os que se determinan no artigo 73º.2. da Lei 9/02.
3. Recuamentos laterais. É obrigatorio construír adosado ás extremas laterais, agás nos casos dos espazos libres de uso privado establecidos nos planos de ordenación.

**Artigo 194: Condicións de volume e edificación.**

1. Ocupación máxima e mínima de parcela: Será a que resulte de aplicar os fondos establecidos nos planos de ordenación, ou de manter as aliñacións exterior e interior.
2. Edificabilidade: Será a resultante de aplicar os parámetros edificatorios de altura e fondos establecidos nos planos de ordenación.
3. Altura e número de andares.
  - a) Tanto as edificacións de nova construción como as que resulten de incrementar novas plantas ás existentes, deberán axustarse ao nº de andares que se determinan nos planos de ordenación, sen que se admitan alturas maiores nin menores.

b) Equivalencia entre altura e número de andares:

$$B+1P = 7,00 \text{ m.}$$

$$B+2P = 10,20 \text{ m.}$$

$$B+3P = 13,50 \text{ m}$$

$$B+4P = 16,80 \text{ m}$$

4. Fronte mínima de fachada: 10 m. Este fronte poderá ser menor a esta dimensión, no caso de edificacións a construír entre outras xa existentes, agás que algunha delas esté en situación de ruína.

5. Fondos edificables: Son os reflectidos nos planos de ordenación, tanto en planta baixa como en andares altos. No caso de novas edificacións deberanse manter obrigatoriamente estes fondos sen que se admitan outros superiores ou inferiores.

6. Corpos voados: Poden ser abertos (balcóns ou terrazas) ou pechados, debendo ser neste caso acristalados en máis do 80% da superficie.

a) Só se poderán construír corpos voados sobre da vía pública cando o largo dela sexa igual ou superior a 6,00 metros.

b) A profundidade máxima destes corpos será de 1/12 do largo da rúa, có límite máximo de 1 metro en calquera caso, e unificando as medidas segundo o cadro adxunto:

LARGO DA RÚA	PROFUNDIDADE MÁXIMA
$6,00m \leq A < 8,00m$	0,50m
$8,00m \leq A < 10,00m$	0,75m.
$10,00m \leq A < 12,00m$	0,90m
$A \geq 12,00m$	1,00m

c) En rúas ou espazos públicos consolidados en máis dun 80% polas edificacións e nos que máis do 60% delas contén con corpos voados da mesma profundidade. Manterase o mesmo largo nos beirís das novas construcións independentemente do largo da rúa ou espazo público ao que de fronte.

7. Chafráns: Será obrigatoria a formación dun chafrán, en planta baixa, nas esquinas sempre que as aliñacións formen un ángulo inferior a 135°. A dimensión mínima do chafrán será de 3,00 metros, debendo ser iguais as distancias dende os extremos ata o punto de converxencia da aliñacións.

8. Sotos e semisotos.

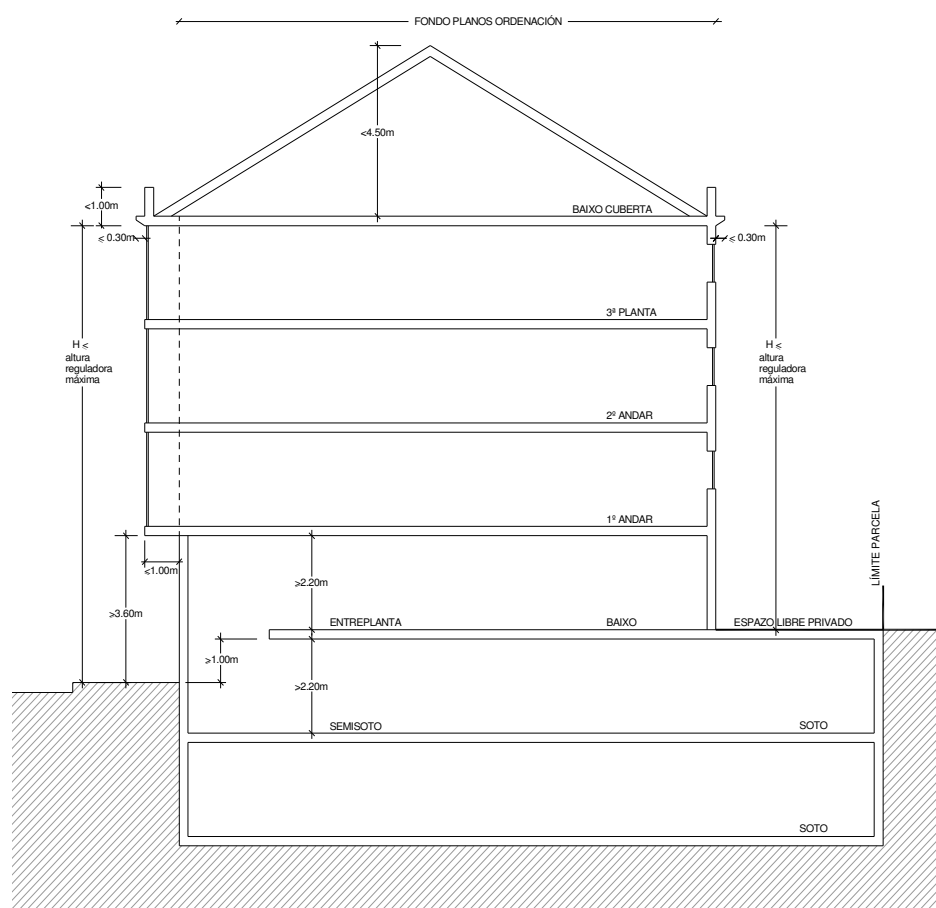
a) Sotos: Admítense plantas de soto que se axustarán en todo caso ao sinalado nas normas xerais de volume.

b) Semisotos: Naqueles casos en que debido a causas imputables á topografía (rúas en pendente, soares con fronte a dúas rúas con pendentes distintas), a planta considerada en principio como soto sobresaia máis dun metro sobre da rasante, permanecendo o seu solo por debaixo dela, considerarase como andar semisoto.

c) En calquera caso a altura total do edificio non poderá sobrepasar o máximo permitido segundo o nº de andares establecido nos planos de ordenación, coas excepcións que se establecen nas normas xerais de volume.

### 9. Cubertas: As cubertas axustaranse formalmente ás seguintes condicións:

- a) Os faldóns da cuberta arrancarán da cara superior do último forxado non da parte superior do peto.
- b) Altura máxima de cumio: 4,50 metros, medidos dende a cara superior do forxado que forma o teito do último andar.
- c) Simetría: No caso de edificios con dúas fachadas opostas a dúas rúas, ou ben a rúa e espazo libre público ou privado, ou a rúa e patio de rueiro, etc, a cuberta deberá ser simétrica polo seu punto medio. Agás no caso dos edificios que dean fronte a rúas opostas con distinta rasante nos que a cuberta absorbería as diferenzas de altura.
- d) Petos: A altura máxima do peto será de 1 metro medido a partir da cara superior do forxado.



sección orientativa



10. Patios: Os patios pechados e abertos axustaranse ao contido nas condicións de habitabilidade e funcionalidade establecidas na normativa correspondente, así como ás determinacións do CTE DB-HS3.

**Artigo 195: Outras condicións particulares.**

1. Aparcamentos: Será obrigatorio con carácter xeral a construción dunha praza de aparcadoiro por vivenda e/ou por cada 100 m<sup>2</sup> de uso hoteleiro, comercial, socio- cultural, docente, relixioso, sanitario, asistencial e de servizos urbanos, coas seguintes particularidades:

a) Será obrigatorio tan só naqueles casos en que se poidan gardar cinco ou máis vehículos, computándose a tales efectos tanto a planta baixa como as situadas no subsolo.

b) As prazas poderanse situar na planta baixa, semisoto ou soto, así como no espazo libre privado da parcela, só en situación baixo rasante.

c) Non será obrigatorio prever a totalidade das prazas naqueles soares nos que sexa imposible cumprir as condicións xerais deste uso debido ás súas dimensións ou configuración. Dispoñéndose neste caso as que resulten posibles, xustificándose suficientemente no proxecto técnico correspondente.

2. Edificacións auxiliares. Quedan prohibidas nos espazos libres da parcela.

3. Condicións arquitectónicas da edificación.

a) Deberán deseñarse de maneira integral e harmónica tanto as fachadas como as cubertas da edificación, así como calquera outro elemento construtivo espacial ou técnico que se incorpore á envolvente da edificación.

b) Os baixos da edificación remataranse de xeito que se garanta que o posterior remate dos locais comerciais non deteriore a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

c) Cando aparezan medianeiras permanentes vistas, estas disporán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio.

d) Cando un paramento exterior dunha nova edificación se plantexa con fronte a unha vía ou espazo libre incluído nun ámbito de solo urbano non consolidado ou sexa colindante con el, este deberá tratarse como fachada.

Cando o propietario da parcela situada en solo urbano consolidado sexa distinto ao do predio incluído no ámbito de solo urbano non consolidado, deberá quedar constancia da autorización do segundo en documento público.

4. Vivenda exterior. Toda vivenda cumprirá coa condición de ser exterior, segundo as condicións de habitabilidade e funcionalidade establecidas na normativa correspondente.

5. Espazos libres de uso privado:

a) Son os espazos comunitarios de carácter privado que se determinan nos planos de ordenación.

b) Deberán ser accesibles, por motivos de seguridade dende a vía pública ou dende os espazos comúns da edificación.

c) As características de deseño e calidade destes espazos serán homoxéneas cos dos espazos exteriores públicos. A estes efectos deberán ser tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento de execución material.

d) Para garantir a integración e coherencia de deseño entre os espazos libre privados e os públicos os cerramentos de parcela limitarán a altura da parte cega de fábrica a 1m empregando o mesmo acabado que na edificación principal. O resto da altura ata un máximo de 2m terá que ser a base de malla metálica ou outro cerramento permeable, trasdosándose con especies vexetais.

d) Nos subsolo destes espazos poderanse localizar aparcamentos de carácter privado sempre que esto non interfira no uso e tratamento adecuado da superficie.

e) Non se poderán ocupar con construcións de ningún tipo, aínda si que con mobiliario urbano, xardinería e outros elementos ornamentais.

f) Os elementos de ventilación, climatización, etc que sexan precisos deberán quedar integrados mediante o emprego dos elementos ornamentais.

#### **Artigo 195 bis: Condicións especiais quinteiro M-34.**

1. Cada un dos bloques que conforman o quinteiro constituirán obrigatoriamente parcelas unitarias e indivisibles, contando con acceso rodado dende ás rúas Atalaia e Cesáreo Pondal.

2. Será necesaria a redacción dun Estudio de Detalle que estableza aliñacións e ordene volumes, previo a solicitude de licenza municipal.

**CAPÍTULO V: ORDENANZA Z3- CASCO ANTIGO****SECCIÓN PRIMEIRA: DISPOSICIÓNS XERAIS****Artigo 196: Ámbito de aplicación.**

O sinalado nos planos de ordenación, que se corresponde co asentamento do núcleo tradicional de Laxe. (Cuarteiróns denominados coa clave “**mc**” minúsculas).

**Artigo 197: Condicións de uso.**

1. O uso principal ou característico da edificación no seu conxunto é o de vivenda colectiva.

2. Usos permitidos:

a) Andar soto ou semisoto.

- Garaxe- aparcamento en categoría 1ª e 2ª.
- Industrial e de almacenaxe en categoría 1ª só en andar semisoto.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª, só en andar semisoto.
- Comercial en categoría 2ª, só en andar semisoto.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE	PLANTA
2.1.	todas agás 2.1.11	SEMISOTO
2.2.	2.2.1.	SEMISOTO
2.3.	2.3.5.	SEMISOTO
2.5.	2.5.2., 2.5.3., 2.5.4., 2.5.7. e 2.5.8.	SEMISOTO
2.6.	2.6.4., 2.6.5., 2.6.6., 2.6.8., 2.6.9	SEMISOTO
2.7.	2.7.1., 2.7.2. e 2.7.3	SOTO e SEMISOTO

- Servizos urbanos en categoría 2ª.
- Usos auxiliares da vivenda (trasteiros, cuartos de instalacións, cuartos de bicicletas).

## b) Andar baixo.

- Vivenda.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Garaxe- aparcamento en categoría 2ª.
- Industrial en categoría 1ª.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª e 3ª.
- Comercial en categoría 2ª e 3ª.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE
1.1.	1.1.1. e 1.1.2.
1.2.	1.2.1., 1.2.3. e 1.2.5.
2.1.	todas agás 2.1.3. e 2.1.11
2.2.	2.2.1.
2.3.	2.3.5
2.5.	2.5.2, 2.5.3., 2.5.4., 2.5.7. e 2.5.8.
2.6.	2.6.3., 2.6.4., 2.6.5., 2.6.6. e 2.6.7., 2.6.8. e 2.6.9.
2.7.	tódalas subclases

- Socio- cultural, docente, relixioso, asistencial e servizos urbanos en categoría 2ª.
- Sanitario en categoría 4ª.

## c) Andares altos.

- Vivenda.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Industrial e comercial en categoría 1ª.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª e 3ª.

- Comercial en categoría 2ª, só en andar primeiro, asociado ó andar baixo e con acceso a través del.
- Socio- cultural en categoría 2ª.
- Docente en categoría 2ª.
- Servizos urbanos en categoría 2ª e só en andar baixo.

d) Espazo baixo cuberta.

- Vivenda.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2ª e 3ª.
- Usos auxiliares de vivenda: trasteiros e cuartos de instalacións.

e) Edificio completo.

- Vivenda unifamiliar.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Administrativo e de oficinas en categoría 1ª.
- Comercial en categoría 1ª.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE
1.1.	1.1.1. e 1.1.2.
1.2.	1.2.1., 1.2.3. e 1.2.5.
2.1.	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5. e 2.1.6.
2.2.	2.2.1.
2.5.	2.5.1.
2.7.	2.7.1.

- Socio cultural, docente e asistencial en categoría 1ª.
- Sanitario en categoría 3ª e 4ª.

### 3. Condicións específicas do uso de garaxe.

- a) Admítense en xeral en andar soto, semisoto, baixa ou en local anexo a vivenda unifamiliar.
- b) No caso de tratarse de edificacións suxeitas a normativa de protección que non dispoña en fachada dun oco suficiente para o acceso de vehículos, o uso de garaxe estará prohibido.
- c) Só se poderán ubicar en edificios que dean fronte a vías de largo igual ou superior a 6,00 metros.

#### **Artigo 198: Condicións de posición.**

1. Aliñación exterior. Será obrigatorio manter as aliñacións oficiais que se determinan nos planos de ordenación. No caso de reedificación ou nova construción dun soar naqueles casos en que esté previsto ou dunha mazá completa, antes de outorgar a licenza de obras deberase tramitar un estudio de detalle coa finalidade de reaxustar a aliñación.

2. Aliñacións interiores. Son as establecidas nos planos de ordenación.

3. Recuados a extremas laterais.

- a) No caso de novas edificacións de tipoloxía aberta ou semiaberta manterase un recuado lateral mínimo de 3 metros no lindeiro non adosado.
- b) No caso de substitucións de edificacións existentes, mantense o mesmo recuado da edificación orixinal, respectando en todo caso as servidumes de lexislación civil.
- c) No caso de nova construcións ou substitución de edificacións en zonas de tipoloxía pechada ou ringleiras existentes, será obrigatorio construír acaroado ás extremas laterais.

#### **Artigo 199: Condicións de parcelación.**

1. Deberase manter o parcelario histórico en todo o ámbito, incluso no caso de ocupación por unha única edificación de varias parcelas. Neste caso a solución arquitectónica deberá reflectir a realidade parcelaria preexistente.

2. Nas ordenanzas gráficas establécense en determinados casos as pautas de fragmentación que deberán reflectirse na configuración final das novas ocupacións edificatorias, sempre referidas a substitucións permitidas ou parcelas vacantes.

**Artigo 200: Condicións de volume e edificación.**

1. Ocupación máxima. É a que resulte de aplicar os fondos máximos existentes ou permitidos, representados nos planos de ordenación.

2. Edificabilidade máxima. Será a resultante de aplicar os parámetros edificatorios de altura e fondos máximos edificables.

3. Altura e número de andares.

a) A regulación de altura en alzado para a edificación do casco antigo establécese mediante as ordenanzas gráficas. Delimitándose en cada caso a liña máxima de cornixa á que deberá adaptarse a construción.

b) As alturas máximas de cornixa fíxanse así dun xeito particularizado con referencia a edificación existente en cada tramo de rúa ou construción colindantes, efectuándose as correspondentes medicións sobre a edificación obxecto de actuación, non permitíndose sobrepasar a liña de referencia con respecto as fachadas colindantes establecidas na ordenanza gráfica.

c) Naqueles casos non representados nos polos planos de alzados da ordenanza gráfica, correspondentes a edificación unifamiliar illada ou consolidacións recentes que non chegan a constituir mazás completas, manterase a altura existente como liña de cornixa reguladora.

d) En caso de novas edificacións nas que non se poidan aplicar as regras anteriores o número máximo de andares permitidos será o representados nos planos de ordenación coas seguinte equivalencia:

$$B + 1P = 6,00m$$

$$B + 2P = 9,00m$$

Esta equivalencia poderase alterar naqueles casos en que se trate de adaptar a liña de cornixa ás edificacións colindantes.

4. Altura libre de pisos.

a) Nas construcións de nova planta a altura libre máxima de andar baixo será de 3m, admitíndose deixar ata 4m para adecuala ás colindantes.

b) Non se admite en ningún caso a construción de forxados intermedios ou entreandares.

c) A altura libre dos andares altos será de 2,50m agás que teña que adaptarse ás das edificacións colindantes.

d) Nas obras de reforma ou reconstrución de edificios incluídos no catálogo, non terá efecto o referido anteriormente, debendo axustarse a altura dos andares á situación preexistente.

#### 5. Fronte de fachada.

a) No caso de reedificación de parcelas ou substitución de edificación manterase o fronte de fachada existente.

b) No caso de novas edificacións en parcelas vacantes o fronte mínimo será de 6m. Este fronte poderá ser menor a esta dimensión, no caso de edificacións a construír entre outras xa existentes, agás que algunha delas esté en situación de ruína.

#### 6. Corpos voados.

a) Enténdense como corpos voados os volumes construídos e utilizables de andar piso que sobresaen do plano vertical definido pola aliñación de fachada.

b) Non se consideran corpos voados as cornixas, toldos, rótulos,etc. Que se regulan como elementos secundarios e se contemplan como tales nas condicións estéticas.

c) Permítense corpos voados en forma de balcóns, galerías ou miradoiros cando existan eses elementos no tramo de rúa no que se sitúa a edificación e non exista indicación en contra na ordenanza gráfica correspondente.

d) Agás en edificacións incluídas no catálogo, suxeitas a normativa de protección, non se permiten voos en rúas con menos de 4,50m de sección, non podendo superarse o 10% do largo da rúa para seccións maiores ou iguais a 4,50m e en ningún caso a profundidade máxima de 0,80m.

e) Prohíbese totalmente a formación de corpos voados pechados a partir do paramento de fachada, agás no caso de miradoiros ou galerías.

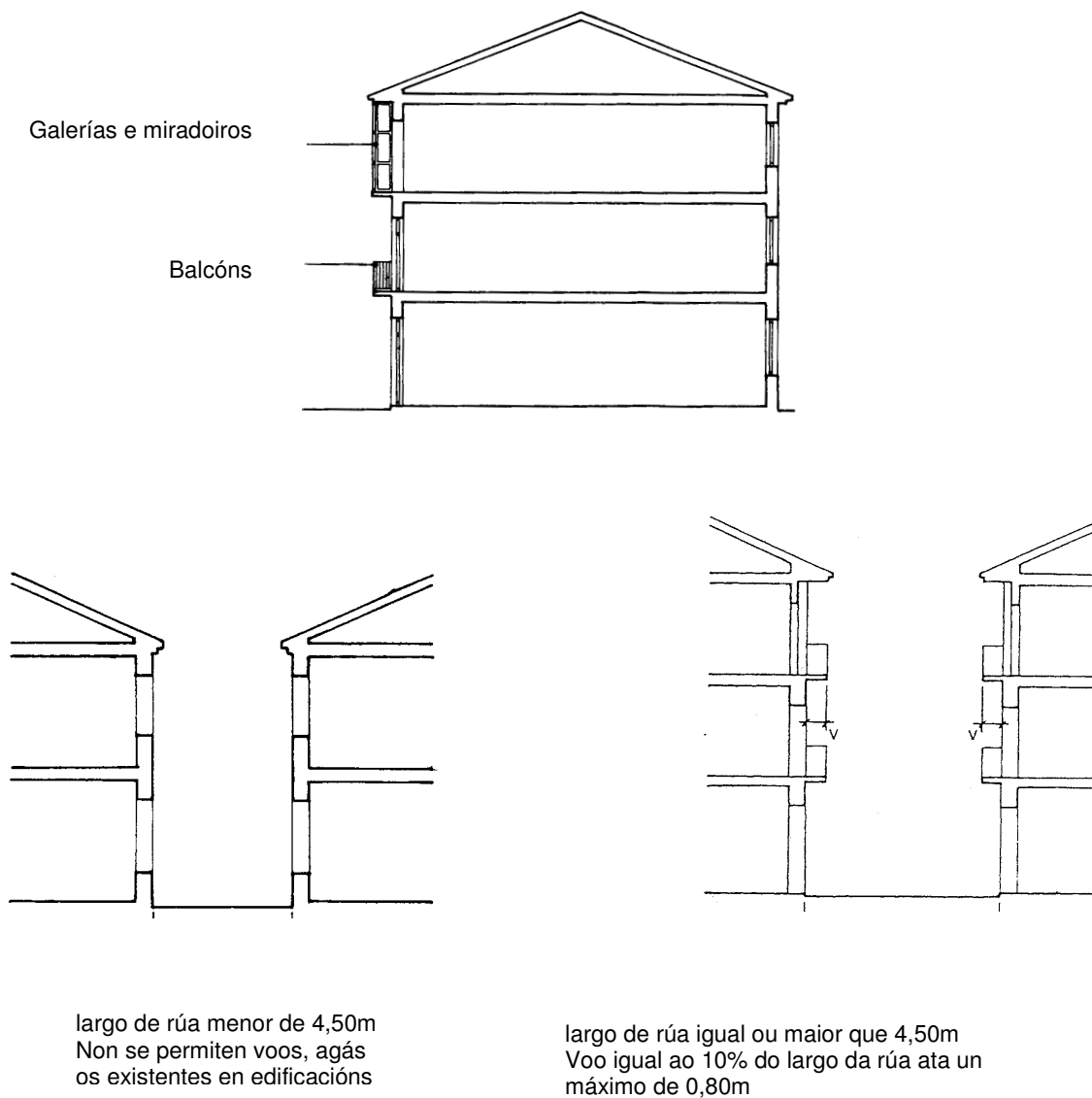
f) Enténdese por balcón a superficie de voadizo do forxado, exenta e horizontal sobresaínte do plano de fachada de andares e pisos de edificación e pechada con varanda.

g) Considerarase como galería ou miradoiro o corpo voado a modo de balcón tal como se define no punto anterior, pechado nos seus paramentos sempre que presente alomenos un 80% da superficie dos mesmos acristalada.



h) As condicións formais de balcóns, galerías e miradoiros adaptaranse ao que se especifica no apartado correspondente da regulación das condicións estéticas e formais.

Corpos voados permitidos segundo as condicións da rúa.



7. Chafráns. Non son obrigatorios, agás naqueles casos en que sexan existentes.

8. Sotos e semisotos.

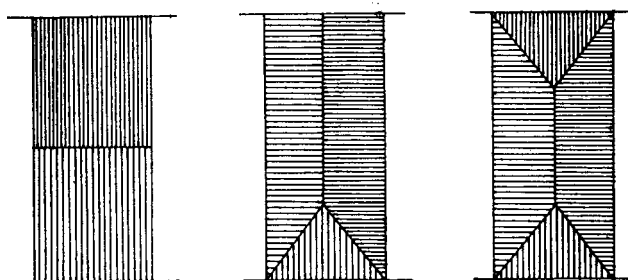
a) Nos casos en que a ordenanza gráfica o permita poderanse construír plantas de soto que se axustarán ao establecido nas normas xerais de volume.

b) Terase en conta o establecido para uso de garaxe nas “Condicións de uso”.

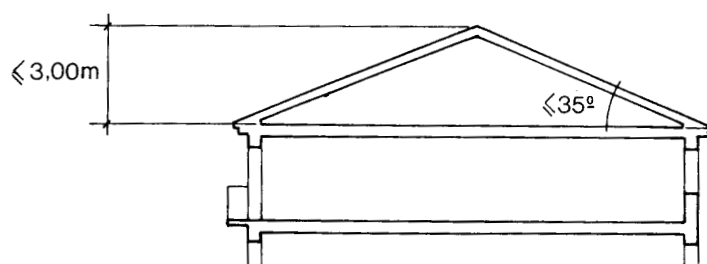
## 9. Cubertas.

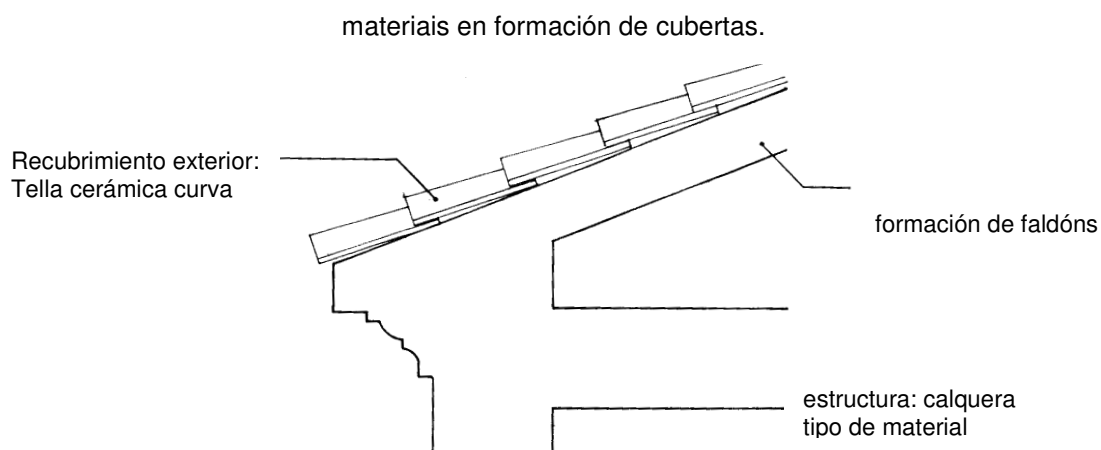
- a) A cuberta estará formada sempre por faldóns rectos e inclinados sen crebas nas súas vertentes. Adoptaranse solucións tradicionais a dúas, tres e catro augas.
- b) A altura de cumio non poderá sobrepasar os 3m medidos a partires da cara superior do forxado de teito do último andar.
- c) No caso de obra nova os faldóns non poderán ter unha pendente superior aos  $35^\circ$ ; sen que se admitan crebas ou variacións de pendente entre as liñas de cumio e cornixa, agás cando dun xeito específico se permitan bufardas como consecuencia do tratamento conxunto dos cuarteiróns nas ordenanzas gráficas.
- d) Cando existe unha referencia específica respecto da formación de cuberta nas ordenanzas gráficas deberá seguirse na súa configuración as indicacións contidas na mesma.
- e) As edificacións catalogadas en calquera dos distintos niveis de protección deberán manter a volumetría e formación de faldóns de cuberta preexistentes agás que se indique o contrario na ordenanza gráfica, debendo repetirse a configuración de cuberta existente tamén nos incrementos de altura cando tal posibilidade sexa admitida no seu nivel de protección.

solucións tradicionais de cuberta, con faldóns a dous, tres e catro augas



características dimensionais da cuberta en obra nova.

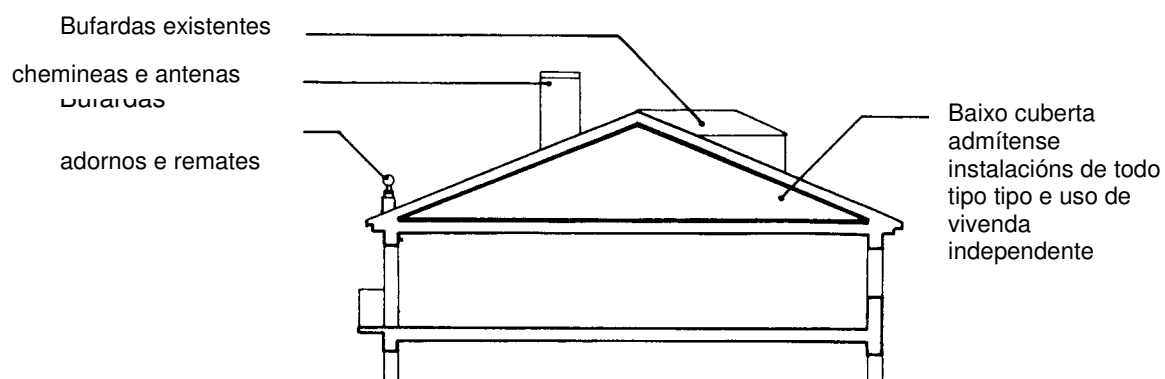




#### 10. Construcións permitidas sobre a liña de cornixa.

a) Sobre a altura máxima de cornixa e ocultos baixo a cuberta poderanse situar instalacións de todo tipo como: ascensores, depósitos, remates de escaleiras, e mesmo o uso de vivenda...agás indicación específica en senso contrario na ordenanza gráfica.

b) Sobre o plano inclinado da cuberta e por enriba da altura total do edificio só se permitiran antenas, chemineas, remates e adornos tradicionais ou bufardas existentes, sempre que cumpran coas condicións estéticas establecidas en cada caso, encamiñadas a reducir ao máximo o impacto exterior



#### Construcións permitidas sobre liña de cornixa.

## 11. Patios

a) Patios de parcela: No caso de novas edificacións débense adaptar ao establecido nas condicións de habitabilidade e funcionalidade establecidas na normativa de aplicación correspondente. Nas actuacións de conservación, restauración, rehabilitación e reestruturación os patios de parcela non terán porqué axustarse ao establecido nesta disposición, debéndose solicitar en todo caso a exención do seu o procedemento establecido na normativa de aplicación correspondente.

b) Patios de rueiro: Conforme ao establecido para as aliñacións toda obra nova deberá adoptar a disposición actual dos patios de rueiro, se os houbera, debendo cumprir coas condicións mínimas de habitabilidade e funcionalidade, mantendo e mellorando, no seu caso, os patios traseiros existentes.

## 12. Espazos libres de uso privado:

a) Son os espazos comunitarios de carácter privado que se determinan nos planos de ordenación.

b) Deberán ser accesibles, por motivos de seguridade dende a vía pública ou dende os espazos comúns da edificación.

c) As características de deseño e calidade destes espazos serán homoxéneas cos dos espazos exteriores públicos. A estes efectos deberán ser tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento de execución material.

d) Para garantir a integración e coherencia de deseño entre os espazos libre privados e os públicos os cerramentos de parcela limitarán a altura da parte cega de fábrica a 1m empregando o mesmo acabado que na edificación principal. O resto da altura ata un máximo de 2m terá que ser a base de malla metálica ou outro cerramento permeable, trasdosándose con especies vexetais.

e) Nos subsolo destes espazos poderanse localizar aparcamentos de carácter privado sempre que isto non interfira no uso e tratamento adecuado da superficie.

f) Non se poderán ocupar con construcións de ningún tipo, aínda si que con mobiliario urbano, xardinería e outros elementos ornamentais.

g) Os elementos de ventilación, climatización, etc que sexan precisos deberán quedar integrados mediante o emprego dos elementos ornamentais.

## **SECCIÓN SEGUNDA: NIVEIS DE PROTECCIÓN E OBRAS PERMITIDAS.**

### **Artigo 201: Niveis de protección e obras permitidas**

1. Os niveis de protección considerados son os seguintes:

- NIVEL I: Protección integral.
- NIVEL II: Protección estrutural.
- NIVEL III: Protección ambiental.

A significación de cada un destes graos de protección e obras permitidas, é a sinalada nas NORMAS PARA A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO contidas nos documentos de NORMATIVA e no CATALOGO.

2. Os espazos libres de edificación anexos aos edificios suxeitos a protección quedarán afectados polos mesmos niveis de protección que aqueles, agás indicación noutro senso nas ordenanzas gráficas.

3. Permítese obra nova, no caso de substitución das existentes, nos casos en que esto sexa permitido, así como nos espazos baleiros nos casos previstos nos planos de ordenación.

### **Artigo 202: Exención de taxas municipais.**

O Concello elaborará ou, no seu caso, modificará as súas ordenanzas fiscais no senso de reducir ou suprimir integramente as taxas e impostos naquelas edificacións catalogadas coa finalidade de fomentar a súa rehabilitación.

### **Artigo 203: Condicións de tipoloxía.**

1. Os edificios catalogados non poderán ser demolidos integral nin parcialmente agás no contemplado nos proxectos de intervención específicos que contén coas autorizacións e licencias correspondentes.

2. Nos expedientes declarativos de ruína das edificacións catalogadas, deberase seguir ademais do establecido na Lei 9/02 e no RDU, o disposto na lexislación do patrimonio histórico.

3. Cando se derribase, total ou parcialmente unha edificación catalogada, sen contar coa preceptiva licenza ou orde de execución ou sen axustarse ás súas condicións, os axentes intervintes deberán repoñer a legalidade procedendo á reconstrución do inmovible, sen prexuízo da imposición das sancións correspondentes.

**Artigo 204: Edificacións non catalogadas.**

1. As edificacións do casco antigo non incorporadas no CATALOGO, correspóndense con inmobles procedentes de renovacións que non se adaptan ao ambiente característico deste ámbito na súa formalización, tipoloxía, volume; construcións que carecen de valores arquitectónicos, históricos significativos ou de antigüidade; Ruínas irrecuperables, etc

2. Para este conxunto de edificacións non catalogadas rexerán as disposicións comúns, hixiénico-sanitarias, estéticas e formais determinadas para o ámbito do casco antigo. As determinacións que figuran na ordenanza gráfica correspondente teñen o carácter de recomendación e a súa finalidade é a de adecualas progresivamente ás características ambientais do conxunto, sendo esixibles cando se acometan obras de adecuación ou mellora.

**Artigo 205: Clasificación e descrición das intervencións permitidas nos inmobles do Casco antigo.**

1. Edificios catalogados: Nos edificios catalogados só se permiten as seguintes intervencións:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Rehabilitación.
- d) Reestruturación.
- e) Adición de volumes ou andares.

2. A descrición destas clases de intervencións está contida nas NORMAS PARA A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO contidas nos documentos de NORMATIVA e no CATALOGO.

3. Nas edificacións non catalogadas admítense ademais as Obras de nova planta que son aquelas que se axustarán ao resto das disposicións comúns, hixiénico- sanitarias, estéticas e formais determinadas para o ámbito do casco antigo. Así como as establecidas no seu caso pola ordenanza gráfica correspondente.

4. Nos espazos vacantes permítense obras novas nos casos previstos nos planos de ordenación. Estas obras novas deberán cumprir as condicións de uso, posición, parcelación, volume, edificación, estéticas e formais desta ordenanza.

**Artigo 206: Obras permitidas para as edificacións catalogadas.**

As obras permitidas para as edificacións catalogadas situadas no ámbito do casco antigo, dependerán do nivel de protección, e son comúns coas previstas para o resto dos bens catalogados:

GRAO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
INTEGRAL	CONSERVACIÓN E RESTAURACIÓN
ESTRUCTURAL	CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN E ADICIÓN PUNTUAIS.
AMBIENTAL	CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REESTRUCTURACIÓN E ADICIÓN.

**SECCIÓN TERCEIRA: REGULACIÓN DA CONSERVACIÓN E ADECUACIÓN DOS INMOBLES NO CASCO ANTIGO.****Artigo 207: Obrigas xerais dos propietarios.**

Os propietarios de inmobles están obrigados a mantelos nas condicións sinaladas no art. 9º da LEI 9/02.

**Artigo 208: Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato.**

1. Condicións mínimas de seguridade. Considéranse como condicións mínimas de seguridade as seguintes:

- a) Os elementos estruturais verticais e horizontais, forxados e outros elementos resistentes, deberán presentar garantías suficientes de adecuación funcional dacordo có sistema estrutural e construtivo utilizado, así como respecto das condicións específicas do uso do edificio.
- b) As cubertas e cerramentos terán unhas condicións axeitadas de estanquidade e illamento.
- c) Os revestimentos de fachada, beirís, cornixas, voadizos, galerías e outros elementos exteriores deberán manter un estado xeral de conservación que garanta a seguridade das persoas e bens.
- d) Os elementos comúns tales como portais, escaleiras e accesos deberanse manter en condicións axeitadas ao seu uso.

e) Os elementos de protección contra as caídas: varandas, balaustradas e outros deberán estar en bo estado de conservación.

## 2. Condicións mínimas de salubridade.

a) As instalacións de electricidade, abastecemento de auga, saneamento e outras das que dispoña o edificio, deberán estar en bo estado de funcionamento.

b) A edificación e os espazos libres anexos contarán coa adecuada limpeza e salubridade.

c) As vivendas cumprirán coas condicións de habitabilidade e funcionalidade contempladas na normativa de aplicación correspondente.

## 3. Condicións mínimas de ornato.

As fachadas e demais elementos exteriores da edificación, deberán atoparse en bo estado de conservación e limpeza, contando cun material de revestimento en bo estado.

### **Artigo 209: Conservación de edificios protexidos.**

1. A inclusión dun edificio no catálogo comporta a aplicación das medidas legais previstas na lexislación sectorial na materia.

2. Os propietarios de edificacións incluídas no Catálogo, suxeitas a calquera dos niveis de protección, deberán cumprir cós deberes particulares establecidos na Lei 9/02 e na Lei do patrimonio cultural de Galicia.

3. O Concello promoverá a xestión de axudas económicas e técnicas para que os particulares poidan realizar as necesarias obras de conservación e rehabilitación dos inmobles incluídos no catálogo.

### **Artigo 210: Ordes de execución.**

1. O concello ordenará, de oficio ou por instancia de calquera interesado, mediante o correspondente expediente e logo de audiencia dos interesados, a execución das obras necesarias para manter as condicións de uso, conservación e rehabilitación establecidas na lexislación urbanística, con indicación do prazo de realización.

2. Tamén será esixible a execución das obras de conservación, renovación, reforma en fachadas ou espazos visibles dende a vía pública, seguindo as especificacións das ordenanzas gráficas correspondentes, as indicacións das fichas do catálogo ou o prescrito nas condicións de carácter estético e formal. As obras executaranse a costa dos propietarios sempre que estivesen dentro do



límite de conservación esixible, e con cargo aos fondos da entidade que a ordene cando supere este límite e se faga para acadar obxectivos de interese xeral.

#### **Artigo 211: Execución subsidiaria das obras.**

No caso de incumprimento da orde de execución das obras, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas da cuantía legal determinada, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

#### **Artigo 212: Declaración de ruína.**

1. A declaración de ruína dunha construción ou de parte dela tramitarase dacordo có oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impidise e coas limitacións impostas pola lexislación de patrimonio histórico para os bens catalogados.

2. Os supostos de declaración de estado ruinoso ateranse ao establecido na Lei 9/02:

a) Ruína económica: Cando o custo das obras necesarias sexa superior ao 50% do valor actual do edificio ou andares afectados excluído o valor do terreo.

b) Ruína técnica: Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

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

3. Se existise urxencia e perigo na demora o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade dispoñerá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e desaloxo dos ocupantes.

4. Cando por calquera circunstancia resulte derruída unha construción ou edificio incluído no catálogo, o terreo subxacente permanecerá suxeito ao réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que se fixen legalmente.

#### **Artigo 213: Condicións para a demolición de edificios declarados ben de interese cultural (B.I.C.) ou con nivel de protección integral.**

1. Se chegase a incoar expediente declarativo de ruína dalgún inmovible ou parte do mesmo que estea declarado B.I.C., ou con NIVEL DE PROTECCIÓN I no catálogo. Dacordo có establecido na Lei do patrimonio cultural de Galicia, a Consellería de Cultura poderá intervir como parte interesada

no expediente, debendo ser notificada por parte do Concello a apertura do mesmo e as resolucións que se adopten. En ningún caso poderase proceder á demolición sen autorización da Consellería.

#### **SECCIÓN CUARTA: CONDICIÓN DE HABITABILIDADE, SALUBRIDADE E ACCESIBILIDADE NO CASCO ANTIGO.**

##### **Artigo 214: Condicións de habitabilidade en edificios de vivendas.**

1. As condicións de habitabilidade e funcionalidade establecidas na normativa de aplicación correspondente só serán esixibles para a totalidade do edificio cando se trate de obras de nova planta.
2. No caso de obras de adición de novos andares, só se esixirán para os elementos engadidos.
3. No resto das obras de intervención en edificios catalogados con calquera nivel de protección conservación, restauración, rehabilitación e reestruturación só será esixible o cumprimento destas condicións na medida en que sexa posible e non se exceda do tipo de intervención que corresponde a cada clase de obras.

##### **Artigo 215: Condicións de habitabilidade e salubridade en edificios destinados a outros usos.**

1. No caso de edificios destinados a outros usos admitidos ou permitidos, seguiranse as mesmas pautas, é dicir, que tan só serán esixibles as condicións de habitabilidade e salubridade determinadas nas normas xerais de uso deste PXOM e na lexislación sectorial correspondente, para a totalidade do edificio no caso de obras de nova planta, e para as zonas engadidas nas obras de adición.
2. No resto das obras de intervención nos edificios catalogados nos que tan só se admitan obras de conservación, restauración, rehabilitación e/ou reestruturación, só será esixible o cumprimento destas condicións na medida en que sexa posible e non se exceda do tipo de intervención que corresponden a cada clase de obras.

##### **Artigo 216: Condicións de accesibilidade en edificios catalogados.**

1. Os edificios de titularidade privada e uso residencial que sexan obxecto de obras de conservación, restauración, rehabilitación ou reestruturación, só deberán cumprir os requisitos esixidos ós de nova construción, sempre que as obras que se vaian realizar supoñan a modificación da configuración do edificio, variando o número de vivendas ou a superficie delas.

2. Aos edificios de uso público existentes que se encontren declarados B.I.C. ou incluídos no catálogo do PXOM non lles será de aplicación o disposto no Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na C.A. de Galicia, sempre que as modificacións necesarias afecten a elementos obxecto de protección. Neste suposto procederase á realización dun programa, que terá por obxecto mellora-la accesibilidade e a eliminación de aquelas barreiras arquitectónicas que non precisen a realización de obras que afecten a elementos protexidos. Nestes casos habilitaranse as axudas técnicas necesarias para que estes edificios se adecúen na medida do posible, para a súa visita por persoas con limitacións ou con mobilidade reducida.

## **SECCIÓN QUINTA: REGULACIÓN DAS CONDICIÓN S ESTÉTICAS E FORMÁIS DO CASCO ANTIGO.**

### **Artigo 217: Definición e ámbito de aplicación.**

1. Defínense como condicións estéticas e formais aquelas que se impoñen a edificación e demais elementos da escena urbana co propósito de obter os mellores resultados na imaxe final do Casco Antigo.

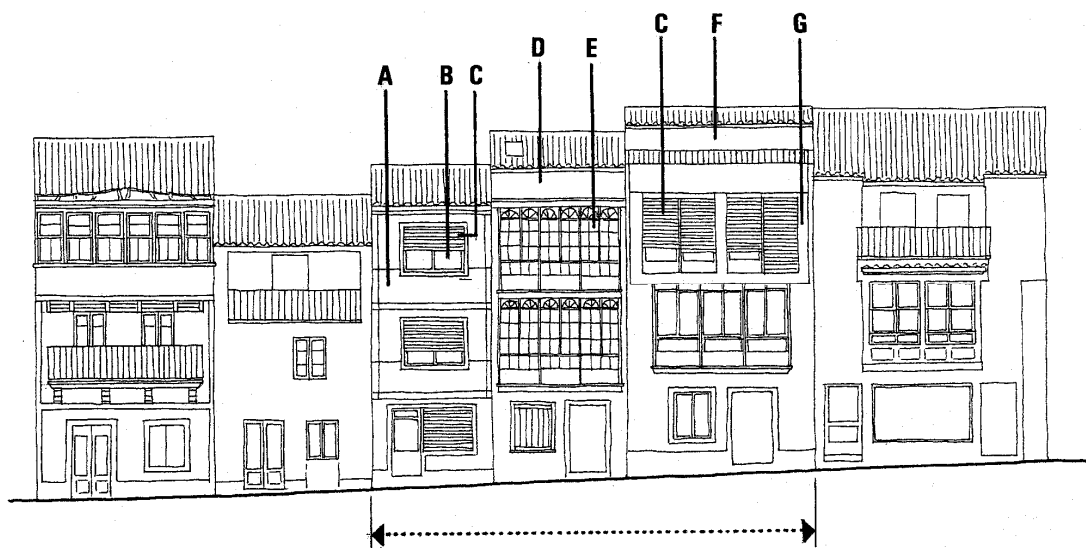
2. As condicións que recolle esta normativa estética e formal son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas á licenza municipal, podendo o Concello de Laxe requirir á propiedade a execución das intervencións necesarias para adecuarse a esta normativa.

### **Artigo 218: Criterios xerais de deseño da edificación**

1. As novas edificacións e a modificación das existentes, cando se permitan, deberán configurarse conforme a un criterio xeral de integración no entorno, respondendo o seu deseño e composición ás características predominantes no ambiente da rúa ou praza na que se vaia a realizar a intervención.

2. As solucións formais porán especial coidado en harmonizar materiais, cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, ocos e macizos, cor ou detalles construtivos coa construción histórica preexistente, especialmente no caso de situarse xunto a edificacións suxeitas a normativa de protección. Poderán basearse na interpretación de elementos tradicionais da edificación histórica ou reproducir esquemas compositivos ou solucións construtivas repetitivas características do conxunto histórico.

3. Cando as ordenanzas gráficas específicas incorporen indicacións ou referencias respecto á configuración das fachadas, deberán seguirse as mesmas en canto aos criterios xerais de deseño.



Alzado dun tramo de rúa con edificación existente construída ou renovada nunca época recente, sen regulación harmonizadora e pouco integrada ambientalmente.

- A. Corpo voado pechado
- B. Vanos de proporción horizontal.
- C. Persianas ao exterior
- D. Arrinque da cuberta dende a parte superior do peto
- E. Corpo de galería nos dous andares con despece de carpintería inusual na edificación tradicional
- F. Formación de ático en cuberta.
- G. Corpo voado con machóns pouco integrados na composición vertical.

### **Artigo 219: Composición de fachadas**

1. A composición de fachadas responderá aos criterios de integración no seu entorno expostos no punto anterior.
2. Particularmente, cando a edificación obxecto da obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións suxeitas a protección individualizada, adecuarase a composición da nova fachada as preexistentes, harmonizando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, aleiros, impostas, voos, zócalos, recercados...) entre a nova construción e as colindantes.
3. As composicións basearanse en ocios de proporción vertical configurando portas ou en andares altos, portas de aire, fiestras de balcón ou de acceso a galerías e miradoiros, conforme ao especificado no apartado correspondente respecto ao carácter de ocios e vans, ou ben fiestras cadradas ou con proporción vertical segundo os mesmos condicionantes.



Alzado do mesmo tramo de rúa con posible edificación dacordo coa nova normativa en canto a criterios xerais de deseño e composición de fachadas.

Utilízanse vanos de proporción vertical mantendo a súa relación segundo os eixes principais de composición, con corpos voados a modo de galerías ou balcóns reinterpretando solucións tradicionais. Evítase dispor galerías en tódolos andares altos, agás cando se adaptan as xa existentes nun inmoble colindante.

A formación de cubertas segue os criterios habituais na edificación tradicional, sen formar áticos e arrancando dende a liña de intersección co plano de fachada.

4. Nas fachadas laterais e posteriores empregaranse tratamentos similares á fachada principal. Con idénticas condicións de composición e materiais. Non se admite a colocación en fachada de antenas, tendedeiras adosadas, e outros elementos que poidan ser aloxados en partes non visibles da edificación.

5. Os andares baixos deberán harmonizar có resto da fachada, integrándose no conxunto da composición, proxectándose e executándose sempre dun xeito unitario co resto do edificio. A tal efecto, os ocos dos locais comerciais conservarán o ritmo e proporcións dos do resto do edificio, mantendo os panos cegos a súa continuidade en andar baixo.



Exemplo de edificación renovada na que ademais de rachar a unidade da escala do conxunto, perdeuse a referencia respecto ao ritmo de ocios no andar baixo.

#### **Artigo 220: Materiais, acabados e elementos de fachada.**

1. Permítese e recoméndase nas novas edificacións e adicións que se realicen no Casco Antigo de Laxe a utilización de pedra granítica de gra fino tipo morena galega na construción de paredes de cerramento exterior, en calquera dos seus tipos de fábrica, respondendo aos criterios xerais de integración da edificación no entorno. No caso de utilizarse sillares, o seu acabado será tradicional coas súas cinco caras labradas e encintados refundidos sen pintar, engadindo ao morteiro o pigmento axeitado para entoar coa pedra do paramento.
2. Autorízase o uso de outro tipo de fábricas sempre que o seu acabado sexa enlucido e pintado cando este tipo de fachadas predomine nese tramo de rúa ou praza ou sexa o característico das edificacións protexidas colindantes.
3. Prohíbese, explicitamente, a imitación de materiais nobres como a pedra, elementos ornamentais, falsos chapados, etc, así como a utilización de materiais alleos á edificación tradicional en paramentos exteriores, tales como o ladrillo visto ou plaquetas de ladrillo, azulexo, gresite e outros aplacados cerámicos, revestimentos executados por proxección mecánica, formigón visto ou bloques de formigón.
4. No caso de utilizar revocos, executaranse mediante a técnica tradicional, non sendo admitidos despeces simulando sillería, nin debuxos xeométricos e, en particular, a fragmentación do revestimento mediante llagueados ou reafundido formando franxas ou retículas.

**Artigo 221: Acabados de cor en enfoscados e pintura ou revocos.**

1. Cando polas características formais da edificación do entorno sexan admisibles os acabados enlucidos e pintados, as partes dos muros de cerramento que non sexan pétreas pintaranse con cores claras (branco, marfil, gamas de tonalidades terras naturais, ocre amarelo, grises claros, gamas rosáceas..) sempre en consonancia cós existentes no entorno. Cando no tramo de rúa predomine o branco nos enlucidos entre vans, será esta a única cor permitida en revocos ou enfoscados de entrepanos.
2. Se os recercados ou refundidos de ocos non son pétreos, admitirase a diferenciación de cor noutra tonalidade da mesma gama, ou ben, no caso de integrarse nun conxunto de edificación con carácter popular e acabados similares, admitirase sobre do tratamento xeral en branco dos entrepanos, a coloración de recercados de vans ou separacións de andares en calquera das cores ou tonalidades propias da edificación do entorno, sempre que combinen axeitadamente co utilizado para a carpintería.
3. Non se admitirán combinacións de máis de dúas cores nos acabados de paramentos enlucidos e pintados.
4. Os acabados de revocos e enfoscados serán lisos ou de textura de gran fino, admitíndose a textura rugosa exclusivamente en zócolos de protección de andar baixo ata unha altura de 1,50m.
5. No caso de recorrer na formalización da fachada a un tratamento xeral de cor conforme ao especificado, achegarase có proxecto de edificación un alzado en cor a escala 1:200, representando ademais o existente nos edificios colindantes do tramo de rúa correspondente.

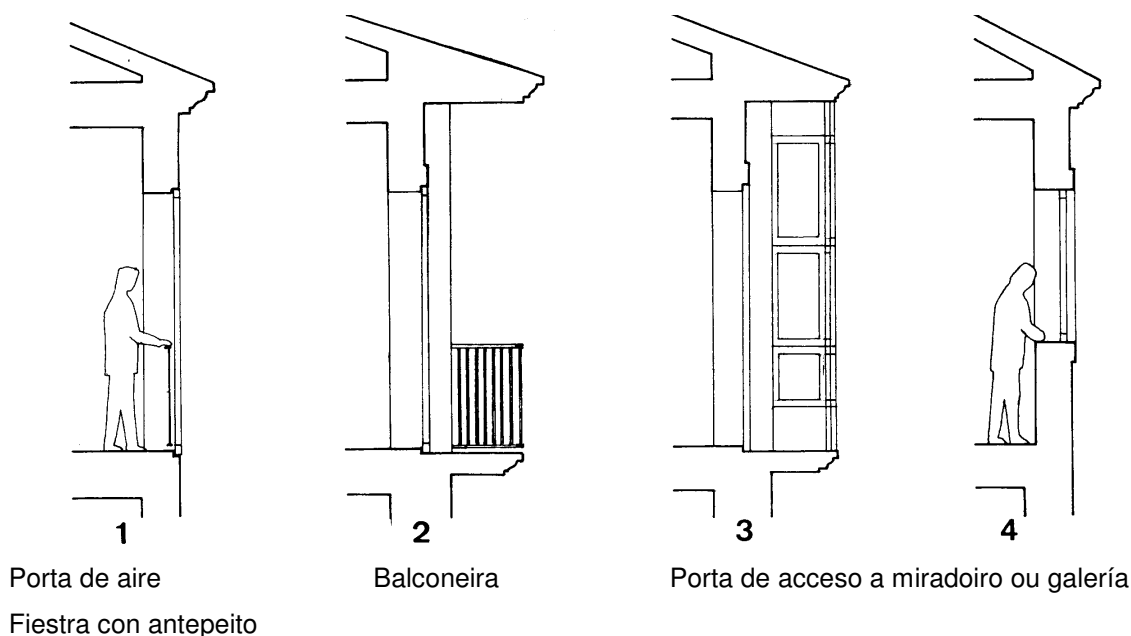
**Artigo 222: Características dos ocos ou vans.**

1. A partir do andar baixo, os ventanais poderán iniciarse á altura do forxado correspondente, formando portas de aire, de balcón ou accesos a miradoiros e galerías, ou ben constituírse con antepeito sobre forxado.
2. As dimensións das portas de aire, balcóns ou de acceso a galerías ou miradoiros, serán proporcionais ás da fachada e a altura libre entre os pisos. En calquera caso, a altura libre estará comprendida entre 2,10 e 2,50m, co seu largo proporcional respecto á altura, situándose este entre 0,90 e 1,20m.
3. Para establecer a proporcionalidade entre largo e altura terase en conta que o paramento vertical (xamba) terá que ter unha dimensión de polo menos unha vez e media o horizontal (lintel).
4. Os ocos das fiestras poderán ter forma cadrada ou rectangular vertical, sen que se admitan formas rectangulares apaisadas. O seu largo estará comprendido entre 0,70 e 1,00m, sendo a

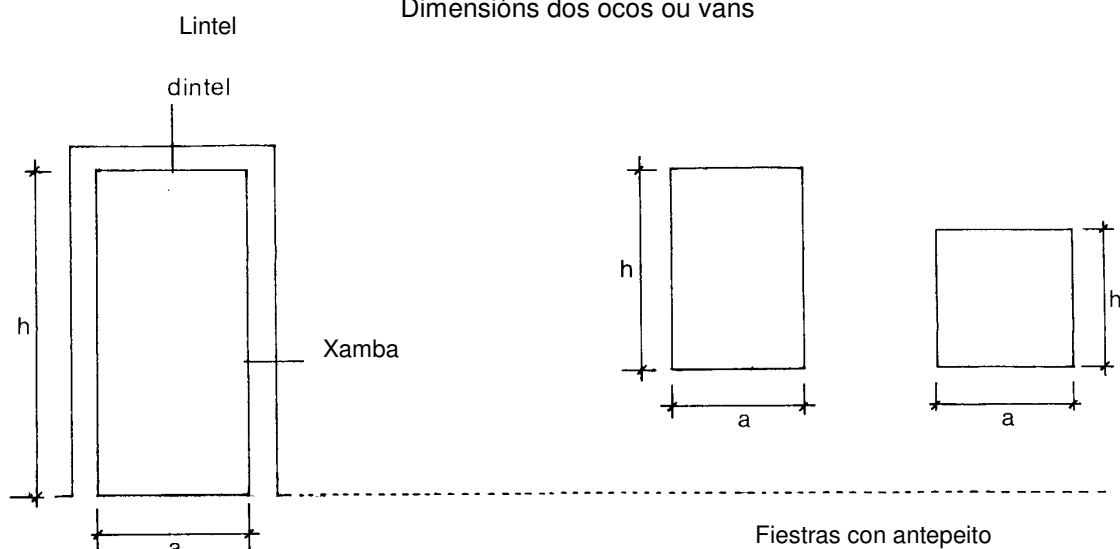
relación de proporcionalidade respecto da altura, no caso de non ser cadradas, a mesma que en portas de aire ou balcaneiras.

5. Excepcionalmente poderanse permitir ocos que non cumpran co especificado en canto a dimensións e proporcións, sempre que as características do deseño xustifiquen tal modificación de modo inequívoco. En todo caso, limitaranse a elementos illados dentro da composición da fachada.

Tipos de Vans



Dimensións dos ocos ou vans



Portas de aire, balcaneiras ou de acceso a galerías ou miradoiros.  
 $1,20m > a > 0,90m$   
 $2,50m > h > 2,10m$

Proporción:  $h > 1,50a$

Rectangular vertical :  
 $1,00m > a > 0,70m$

Proporción :  $h > 1,50a$

Cadrada :  
 $1,00m > a > 0,70m$

Proporción :  $a = h$





Edificación con ocos de piso non admitidos en normativa estética (fiestras con antepeito de proporción apaisada).



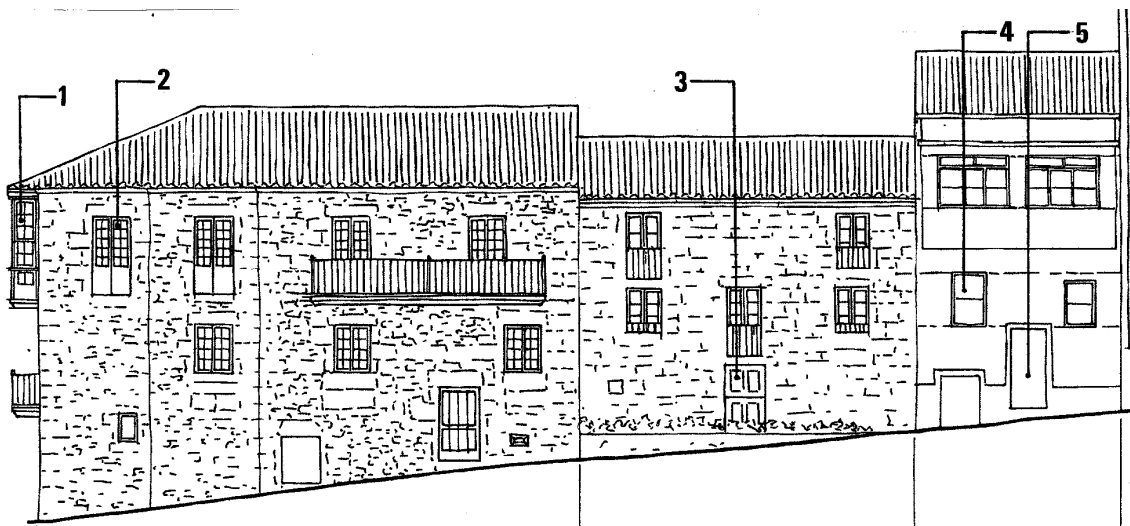
Exemplo de adaptación dos vans mediante a subdivisión dos mesmos cun novo machón co mesmo material e acabado que o resto da fachada. O proceso de integración complétase adecuando as carpinterías e revocos, con tratamento de cor uniforme evitando composición en franxas horizontais e despeses do revestimento.

### **Artigo 223: Carpintería exterior e ocos de fachada.**

1. Nas edificacións con fachada suxeita a normativa de protección procurarase manter as carpinterías exteriores de madeira, pintadas interior e exteriormente, segundo os deseños orixinais preexistentes e restituíndo os que foron substituídos de forma inadecuada. Só se admitirá a utilización doutros materiais (ferro, aluminio, plástico..) en ocos de fiestras, balcaneiras, ou portas de aire se reproducen exactamente as escadrías, despeses e espesores da carpintería en madeira á que substitúen e sempre que o seu acabado sexa pintado, lacado ou coloreado interior e exteriormente. Nos portais de acceso de andares baixos e en galerías ou miradoiros da edificación catalogada non se admite a substitución das carpinterías de madeira por ningún outro material.
2. No resto de edificacións, recoméndase como material para bastidores e cercos de fiestras e portas a madeira de calquera clase, que terá que ser necesariamente pintada interior e exteriormente. Poderanse, neste caso, empregar tamén outros materiais tales como ferro, aluminio e plástico sempre que sexan, interior e exteriormente pintados, lacados ou coloreados por calquera outro sistema, prohibíndose expresamente o aluminio na súa cor natural ou en tons dourados ou bronceados.

3. Os portais de acceso ás edificacións non incluídas no catálogo deberán deseñarse de xeito específico prohibíndose a utilización de modelos estándar de plástico ou aluminio, harmonizando a súa formalización cós existentes nas construcións do entorno.

4. A carpintería exterior, ademais da cor branca, poderase pintar en calquera dos demais cores da ampla gama cromática existente no Casco Antigo (vermello inglés, siena, ocre, verde, gris azulado) cando a edificación se sitúe en un tramo de rúa que presente na súa configuración ese recurso compositivo.



#### EDIFICACIÓNS CATALOGADAS

Edificación catalogada:

- 1- Na carpintería de galería só admítese a madeira, pintada exterior e interiormente.
- 2- Bastidores e cercos de fiestras ou portas preferentemente en madeira pintada interior e exteriormente. Admítense outros materiais cando reproduzan exactamente a carpintería de madeira en escadrías, despieces e espesores.
- 3- Nos portais de acceso non se admite a substitución de carpinterías de madeira existentes por outro material

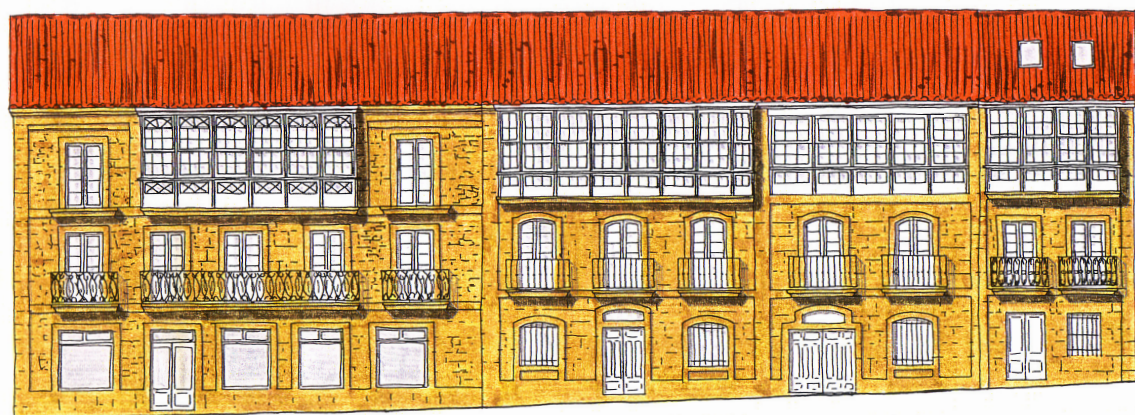
Edificación non catalogada:

Cores de carpintería: branco, en xeral

Outros: (ocre, verdes, vermello, azuis nos distintos tonos existentes) cando caractericen o tramo de rúa onde se atopa a edificación.

#### EDIFICACIÓN NON CATALOGADA

- 4- Bastidores e cercos de fiestras ou portas de madeira, ferro, aluminio ou plástico sempre que sexan pintados, lacados ou cheiroeados interior e exteriormente.
- 5- Os portais deseñaranse dun xeito específico en consonancia co resto da fachada, non se admite a utilización de modelos estandarizados.



Tramo de rúa con edificación en pedra e carpinterías de portas, fiestras ou galerías con cor branco, exemplo do ámbito no que só admítese esa cor para cercos e bastidores.

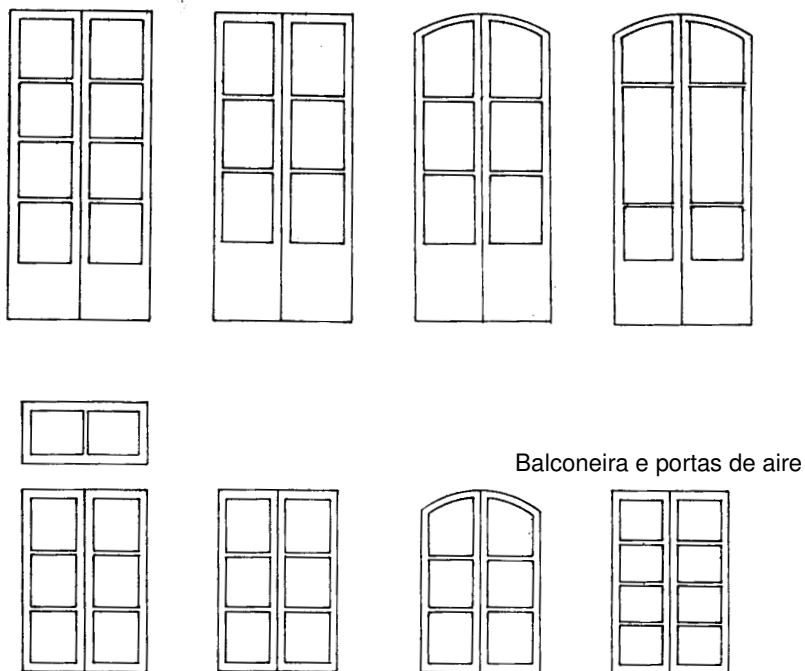


Tramo de rúa con edificación de carácter popular que mostra acabados con revoco e tratamento de cor.

5. Poderanse usar como tipoloxías de despece en carpinterías de fiestras, portas de aire, balcaneiras e miradoiros calquera das solucións habituais na arquitectura tradicional de Laxe, que amosa maioritariamente particións de seis ou oito ocos por cada dous batentes en cada van, prohibíndose expresamente a fragmentación excesiva conforme a despeces que non se corresponden co tipo galego tradicional. No caso de non utilizar algunha das tipoloxías tradicionais, fragmentarase o vidro en unidades cadradas ou rectangulares co van vertical superior ao horizontal, cun mínimo de 900cm<sup>2</sup> de superficie acristalada vista para cada unidade de partición.

6. As particións de vidro deberanse acusar ao exterior da carpintería, non admitíndose as falsas fragmentacións, exclusivamente dispostas na cara interior sobre grandes superficies acristaladas sen dividir no exterior.

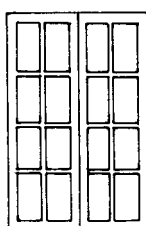
Exemplos de despeses de carpintería tradicionais



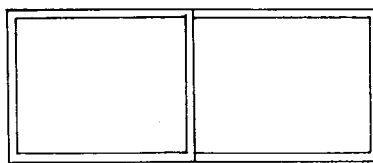
Fiestras

Tipos de despeses non permitidos

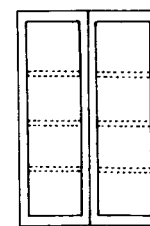
1. Partición excesiva con unidades de vidro inferiores a 900cm<sup>2</sup>
2. Fragmentación segundo proporcións rectangulares apaisadas
3. Falsas particións sobre a cara interior do vidro.



1  
NON



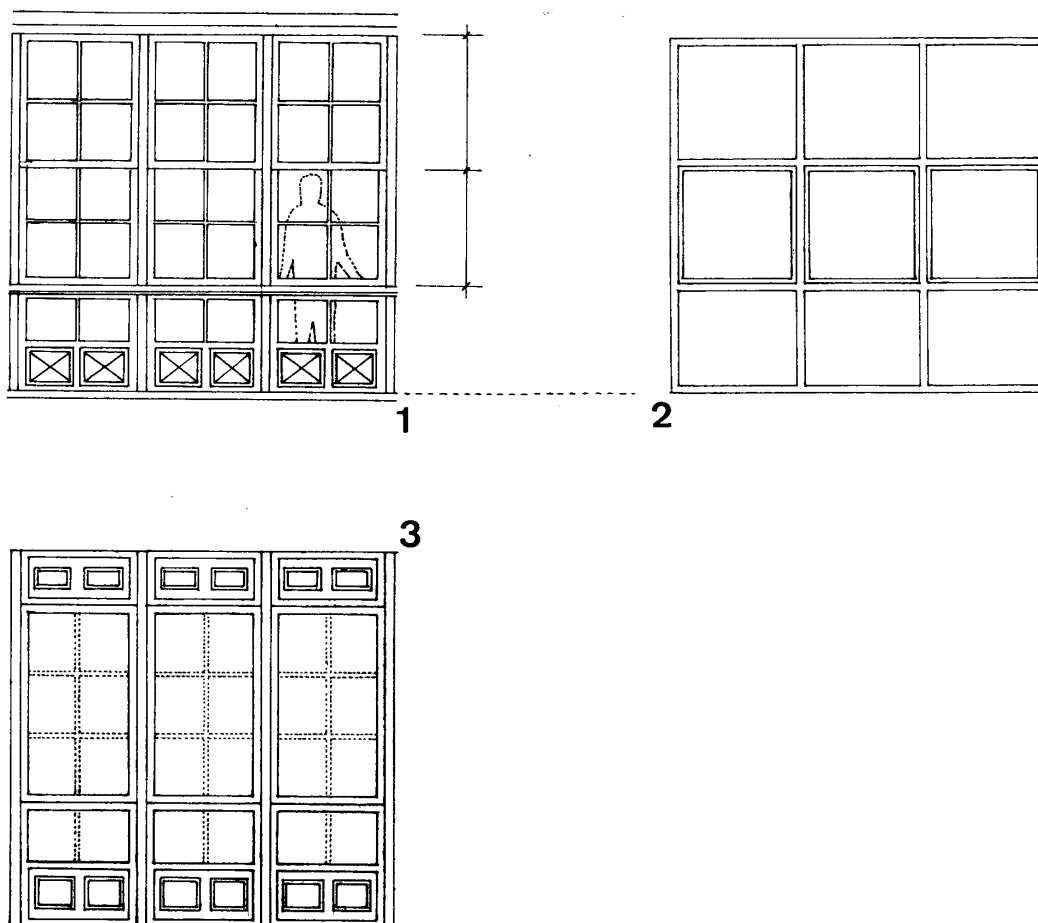
2  
NON



3  
NON

**Artigo 224: Galerías e miradoiros.**

1. Nas novas edificacións ou adicións das existentes, cando se permitan voadizos, estes deberán adoptar a forma de miradoiros, balcóns e/ou galerías.
2. Para que un corpo voado poida ser considerado como galería ou miradoiro deberá ser acristalado alomenos no 80% da superficie dos seus paramentos, sendo o seu entramado de madeira, ferro ou aluminio, das tonalidades permitidas en consonancia coas existentes para tales elementos na contorna. Nas galerías e miradoiros das edificacións catalogadas, utilizarase como material de acabado a madeira.
3. A súa composición será en forma de corpo continuo no derradeiro andar, conforme á solución característica da arquitectura tradicional, admitíndose excepcionalmente disposicións compositivas diferentes sempre que se xustifique a harmonización coas edificacións próximas.
4. En edificios residenciais, a súa situación corresponderase sempre con salóns, cuartos de durmir e similares, non podendo dispoñerse en cociñas ou pezas de servizo.
5. Poderanse realizar interpretando as solucións tradicionais, con criterios de simplificación construtiva ou repetindo calquera das tipoloxías históricas. No primeiro caso será obrigado utilizar particións de vidro cadradas ou rectangulares (co lado vertical máis largo que o horizontal) que deben ter un mínimo de 900cm<sup>2</sup> de superficie acristalada vista sen fragmentar.
6. As particións do vidro deberanse acusar ao exterior da galería ou miradoiro, non admitíndose as falsas fragmentacións sobre a cara interior do acristalamento. Prohíbese, ademais, a fragmentación excesiva conforme a despieces que non se correspondan có tipo galego tradicional.
7. Nas edificacións con fachadas suxeitas a normativa de protección non se admite a alteración de carpinterías en galerías e miradoiros, debendo restituírse as que foran substituídas de forma inadecuada.



1. Despece de galería de madeira.

Partición en altura segundo dous módulos de similares dimensións a partir do antepeito, conforme ó sistema de apertura en ventanais de guillotina.

2. Exemplo de posible interpretación da solución tradicional admitida en novas edificacións.

Mantéñense as pautas principais na modulación do despece tradicional, con particións de vidro cadradas ou rectangulares verticais e superficie sen fragmentar superior a  $900 \text{ cm}^2$  por unidade.

3. Exemplo de interpretación do despece tradicional non admitida en novas edificacións.

Modulación en altura inadecuada.

Falsas particións do vidro non aparentes na súa cara exterior.

Motivos ornamentais estandarizados alleos aos habituais en carpintería de madeira.

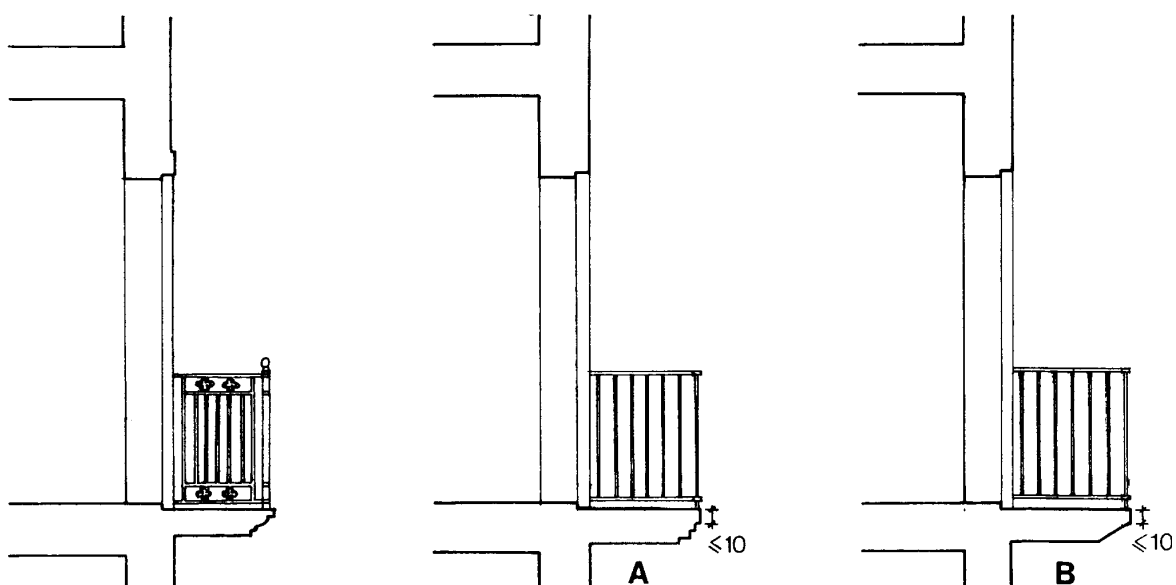
### Artigo 225: Balcóns.

1. Nas novas edificacións e adicións permítese a composición de balcóns en fachadas cando se axusten ás condicións dimensionais especificadas no apartado dedicado aos corpos voados admitidos, non podendo en ningún caso executarse mediante a prolongación do forxado en todo o seu espesor, rematándose con sección menor mediante diminución por molduración ou achafranando as arestas, sen que o canto no seu borde exterior supere os 10cm de espesor.

2. Os elementos de protección contra caídas poderán ser de calquera dos materiais utilizados tradicionalmente para tal fin, como a madeira en forma de balaústres ou ferraxerías de ferro, fundición ou aluminio, debendo ser o seu acabado lacado neste último caso.

3. O deseño da ferraxería evitará a incorporación de elementos disonantes coa contorna, tendendo a solucións eficaces e de gran simplicidade, acordes coas tradicionais, compostas predominantemente por elementos metálicos verticais.

4. Nas edificacións con fachada suxeita a normativa de protección non se admite a alteración de ferraxerías ou varandas, debendo restituírse na súa forma e materiais as que foran substituídas inapropiadamente.



Balcóns en edificacións catalogadas:

Protéxense totalmente, non sendo permitida a substitución da súa ferraxería orixinal.

Deberán restituírse na súa forma e materiais orixinais os que se cambiaran inadecuadamente.

Balcóns en novas edificacións:

Admítense conforme á regulamentación xeral de voos, segundo o largo da rúa.

Non se permite o voo do forxado en todo o seu espesor, diminuindo a súa sección por molduración(A) ou achafranado de arestas (B)

### **Artigo 226: Recercados de ocos, impostas e cadeas.**

1. Nas novas construcións, os ocos de fachada poderanse recercar definindo xambas e linteis. Nese caso, os recercados realizaranse con pezas de cantería ou mediante enfoscado, dependendo da solución habitual das edificacións próximas. Non terán un largo superior aos 20cm nin sobresairán máis de 5cm respecto do plano da fachada, podendo en caso de fachadas enfoscadas ou revocadas con recercados no mesmo acabado, adoptar a diferenciación de cor

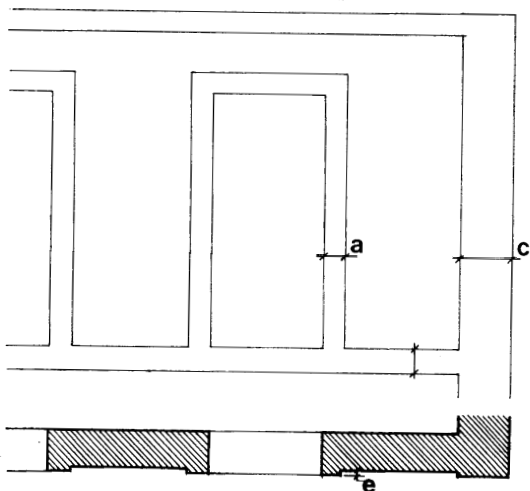
especificada no apartado correspondente conforme aos condicionantes alí establecidos. Non se permite o recrecido do revoco dos entrepanos ata enrasalo co nivel da molduración dos recercados.

2. Poderanse definir impostas cós materiais e condicións expresados para os recercados.

3. Así mesmo, poderanse utilizar cadeas laterais enmarcando a fachada respecto dos edificios medianeiros ou definindo esquinas en edificios con tal disposición. O seu largo non será superior a 70cm e realizarase no mesmo material e acabado que as impostas ou recercados.



1. Recercados de ocos  
(con molduras ou sen elas).
2. Impostas.
3. Cadeas laterais



Dimensións de recercados, impostas e cadeas nas novas edificacións

- a. Largo de recadros e impostas máx. 20 cm.
- c. Largo de cadeas laterais máx. 70 cm.
- e. Espesor de recadros, cadeas e impostas máx. 5cm.

#### Artigo 227: Persianas e contrafiestras.

1. En todo o conxunto edificado do Casco Antigo utilizarase como elemento para escurecer as contrafiestras interiores de madeira nos ocos de fiestras, balcóns ou portas de aire, pintadas en branco ou cores que harmonicen có da carpintería.

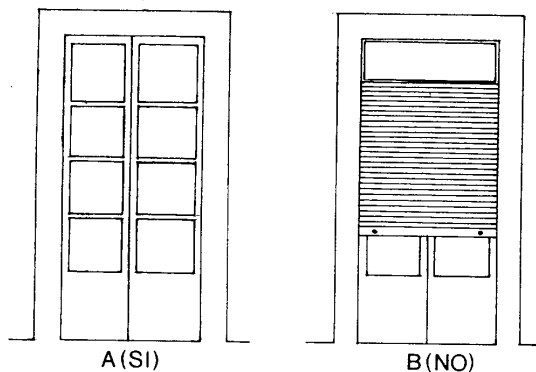
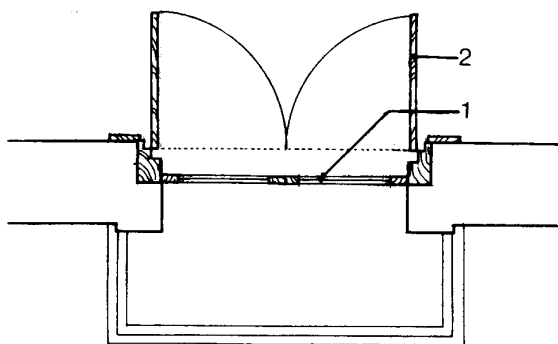
2. Prohíbese expresamente, en calquera caso, a disposición ao exterior de persianas plásticas ou doutros materiais, non podéndose instalar tampouco capialzados exteriores para aloxar persianas



enrollables ou toldos. Nos andares baixos dedicados a uso comercial consentirase, nalgún caso, cós requisitos especificados no apartado correspondente.

3. As galerías e miradoiros só poderán levar cara o interior persianas venecianas ou enrollables de materiais moi lixeiros que non modifiquen o efecto de transparencia e lixeireza dos seus paramentos. A súa coloración harmonizará có do entramado da galería ou miradoiro, debéndose evitar a gama de cores primarios.

No esquema inferior, andar de balcón con porta balconeira exterior (1) e contrafiestra interior de madeira (2), conforme cos tipos de solucións recomendadas para pechamento de vanos.



A. Solución permitida, con carpintería exterior vista e proteccións ou contrafiestras interiores.

B. Solución prohibida, con capialzados e persianas

#### Artigo 228: Remate de fachadas.

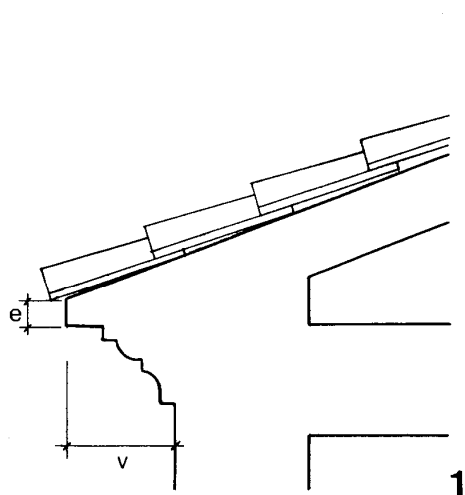
1. Os remates das fachadas executaranse mediante aleiros ou cornixas, agás casos excepcionais cando se xustifique por adaptación dunha nova edificación ás colindantes. Para a súa configuración interpretaranse ou repetiranse solucións tradicionais, non podéndose formar o aleiro ou cornixa, en ningún dos casos, mediante o voo do forxado do derradeiro andar en todo o seu espesor.

2. O voo dos aleiros non superará a lonxitude máxima de 40 cm., debendo ser inferior a 20 cm., en rúas de menos de 4,50 m de largo.

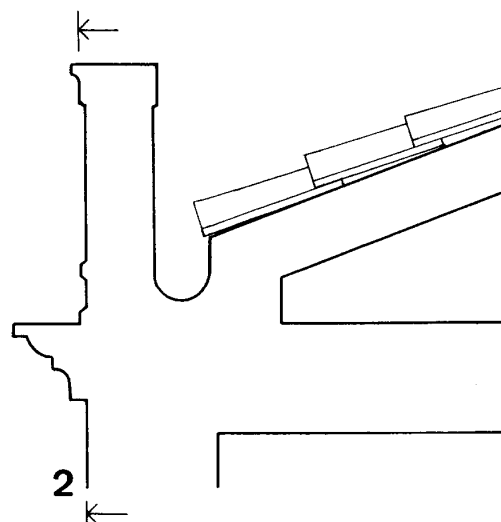
3. Permitiranse solucións tradicionais con aleiro e balcón corrido no derradeiro andar có plano de fachada lixeiramente retrasado ata acadar unha profundidade máxima de 1 m., entre o borde exterior do aleiro e a cara exterior do paramento de cerramento.

4. As cornixas poderanse realizar en pedra e outros materiais admitidos na composición de fachada, definindo unha molduración que posibilite a diminución do seu canto, de tal forma que no seu extremo non sexa superior a 10 cm.

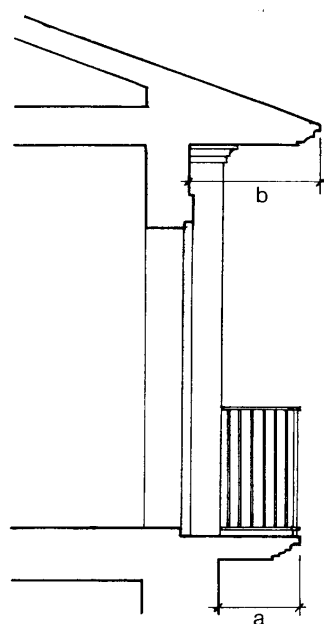
5. A coroación de fachadas mediante antepeitos ou petos situados no mesmo plano vertical do cerramento só se permitirá de modo excepcional cando se xustifique a súa disposición para integrar a edificación coas colindantes. En todo caso, o plano de cuberta arrincarás do plano do derradeiro forxado e non da parte superior do peto e a altura do mesmo a partir da cara superior dese forxado non superará os 50 cm. Non se permitira o remate mediante antepeito ou peto dos corpos voados a modo de galerías ou miradoiros nas novas edificacións ou substitucións.



1- Coroación mediante aleiros ou cornixas:  
Voo máximo 20 cm en rúas con  
Largo inferior a 4,50 m.  
Espesor máximo no borde extremo 10 cm



2- Coroación mediante peito ou antepeito:  
En novas edificacións ou adicións admítese só de modo excepcional cando o esixa a súa integración coas colindantes. O borde do peto manterase no plano vertical do cerramento de fachada. O plano de cuberta arrincarás do derradeiro forxado, non da parte superior do peto.



Dimensións reguladoras en novas edificacións ou adicións no caso de remates segundo a solución tradicional de balcón corrido baixo alero con fachada de derradeiro andar retrasada respecto do plano exterior do cerramento

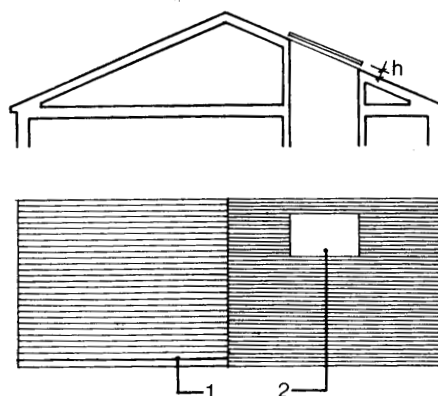
- Voadizo máximo permitido segundo a sección da rúa.
- Máximo 1,00 m. entre o bordo exterior do aleiro e o do cerramento

### Artigo 229: Tratamento de cubertas.

1. A cuberta será sempre inclinada, podendo configurarse a dúas, tres ou catro augas, conforme á ocupación en andar e a súa adecuación respecto das edificacións da súa contorna. O seu deseño cumprirá coas condicións dimensionais especificadas no apartado correspondente.
2. Empregarase como material exclusivo de cobertura a tella cerámica curva, prohibíndose especialmente os materiais bituminosos, a lousa, as tellas de cemento, o fibrocemento ou as chapas onduladas plásticas e metálicas.
3. Os tragaluces de patios interiores ou ocos de escaleira deberán resolverse en vidro, sen que poidan superar a altura de tendido da cuberta en máis de 20 cm. Prohíbense expresamente outros materiais translúcidos en tragaluces e lucernarios.

Utilizaráse como material de cobertura a tella cerámica curva.

En tragaluces e lucernarios só admítase o vidro como material de cerre. Non poderán superar a altura máxima (h) de 20 cm. sobre o tendido de cuberta



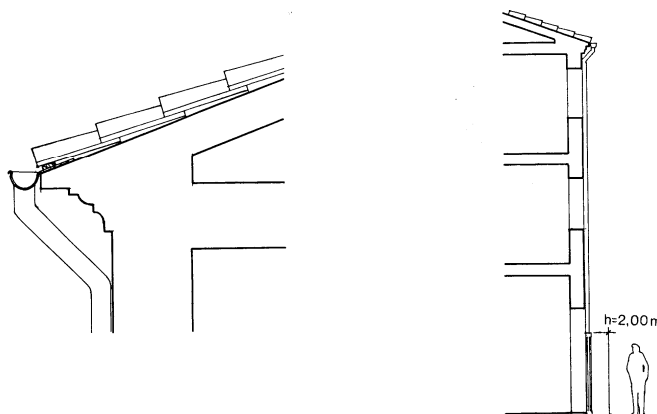
4. Cando nas ordenanzas gráficas se especificuen determinadas condicións relativas á formación da cuberta, deberán seguirse as mesmas na súa formalización e deseño.

### Artigo 230: Supresión de cables e antenas.

1. En tódolos proxectos de urbanización que se executen con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral dentro do ámbito do Casco Antigo, deberase contemplar a canalización en conducións soterradas dos distintos cableados e tendidos aéreos.
2. En tanto non se executen as correspondentes canalizacións para transmitir sinais de televisión mediante cableado subterráneo, admítase a instalación provisoria de antenas exclusivamente na cuberta da edificación e con servizo a todo o inmovible (instalación colectiva), non permitíndose, en ningún caso a disposición de antenas parabólicas en cores chamativas nin visibles dende a rúa, para elo tódalas antenas trátaranse de situar na pendente do tellado e próximas á cumbreira.

**Artigo 231: Canalóns.**

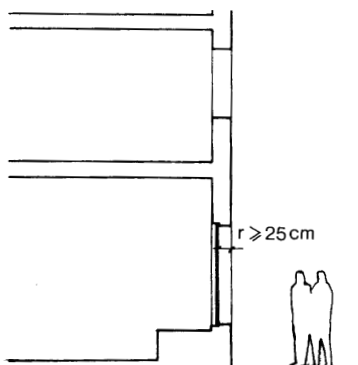
Os canalóns e baixantes vistas serán metálicos, preferentemente de cinc. As baixantes irán protexidas na zona de contacto coa beirarrúa ata unha altura de 2,00m con elementos de fundición.



Canalóns e baixantes vistos metálicos (preferentemente cinc)  
e protección de fundición no seu tramo inferior.

**Artigo 232: Fachadas e escaparates de baixos comerciais.**

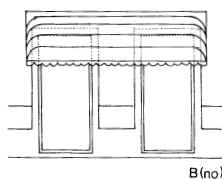
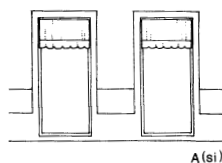
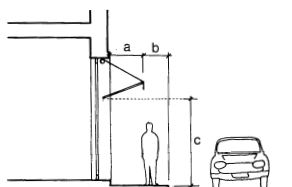
1. As fachadas dos baixos comerciais e, en xeral, as de calquera edificación, deberán formalizarse de modo unitario có resto do inmovible, compoñéndose segundo a modulación de ocos dos andares superiores. Non se permiten fachadas inacabadas, nas que aparezan exclusivamente os elementos estruturais, sen unha definición precisa do alzado do andar baixo, debéndose executar en obras de nova planta, simultaneamente có acabado do resto da edificación.
2. O plano dos escaparates ou das portas de acceso aos locais comerciais recuarase 25 cm., respecto da aliñación de fachada correspondente, sen que se admita, en ningún caso, a ocultación con calquera tipo de revestimento dos acabados en muros ou machóns do edificio.
3. Non se admitirá a modificación de ocos en edificios catalogados para incrementar a superficie de vans en andar baixo mediante apeos, debendo restituírse o ritmo dos ocos, conforme á composición xeral do edificio, cando este houberse sido alterado.



No plano de escaparates ou portas de acceso en locais comerciais retranquearânse unha distancia "r" de al menos 25 cm. respecto do aliñación de fachada.

### Artigo 233: Toldos e marquesiñas.

1. Non se permitirá a instalación de marquesiñas ou elementos fixos voados, acaroados ao paramento de fachada como protección ou para aloxar rótulos comerciais.
2. Dada a configuración das rúas do Casco Antigo, non se admiten, en xeral, a instalación de toldos, agás nas áreas de borde, sobre o viario máis recente, no que a súa sección inclúe beirarrúas laterais (Rúa Rosalía de Castro). Non se permiten toldos na edificación con fronte a prazas públicas.
3. En calquera caso, os toldos deberán ser móbiles e de lona, no seu cor natural ou en tons claros de ocre ou gris, non admitíndose combinacións entre as cores permitidas nun único elemento de protección.



Permítense toldos móbiles de lona cando a sección da rúa inclúe beirarrúas laterais. (Rúa Rosalía de Castro). Non admitíndose en prazas.

A súa instalación adaptarase á solución tipo A, cun saínte respecto a aliñación (a) menor que 2,50m, e deixando unha distancia (b) de alomenos 0,60m ata o borde da bairarúa.

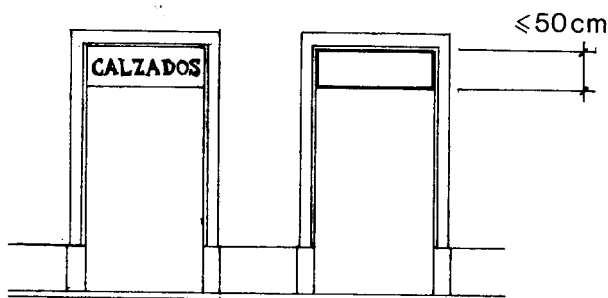
A altura de calquera elemento estrutural do toldo será de, alomenos, 2,30m dende a rasante da beirarúa.

Non se admiten toldos plásticos, de estrutura ríxida ou que oculten a composición de vans (solución tipo b).

4. Tódolos puntos da estrutura dos toldos estarán a unha altura igual ou superior a 2,30 m. sobre a rasante da beirarúa e o seu saínte respecto do aliñación exterior non poderá superar a largo total da beirarúa menos 60 cm., e en ningún dos casos será maior que 2,50 m.

**Artigo 234: Rótulos.**

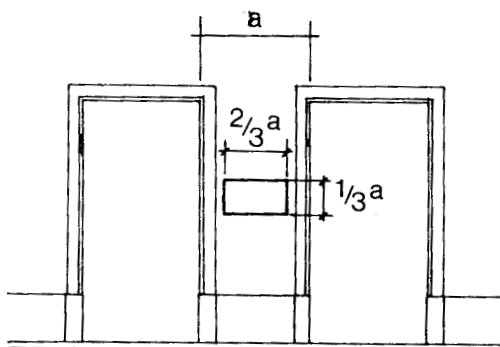
1. Os rótulos e anuncios comerciais ou publicitarios deberanse situar sempre no andar baixo, agás que se xustifique e garanta a súa axeitada integración no proxecto e non se trate de edificacións catalogadas nalgún dos distintos niveis de protección.
2. Autorízase a instalación de rótulos de locais comerciais baixo os linteis dos ocos do andar baixo, remetidos respecto do plano exterior do muro ou paramento de fachada, debendo ocupar unha franxa horizontal de largo inferior a 50 cm.
3. Os rótulos non poderán tapar en ningún caso algún elemento decorativo do edificio. Poderanse executar en chapa metálica, vidro ou outros materiais acordes coa contorna, prohibíndose explicitamente os materiais plásticos. Poderanse, ademais, utilizar letras en relevo de bronce ou latón, gravadas ou pintadas sobre vidro, formadas en pletina, gravadas en baixorrelevo ou outras solucións adaptadas ao ambiente.



Só se permiten rótulos en andar baixo, agás xustificada integración en proxecto e sen afectar a edificios catalogados.

Situaranse baixo os linteis, nunha franxa horizontal de 0,50m de largo máximo. Poderán ser de chapa metálica, vidro e outros materiais acordes co entorno, prohibíndose os plásticos.

4. Admitirase, ademais, a colocación de rótulos en placas acaroadas aos muros de fachadas sempre que non oculten elementos decorativos e non superen os  $2/3$  da largo do machón, nin teñan unha altura maior a  $1/3$  do mesmo. Poderán ser de metacrilato transparente, vidro, chapa metálica, pedra, bronce, latón ou outros materiais acordes có ambiente.

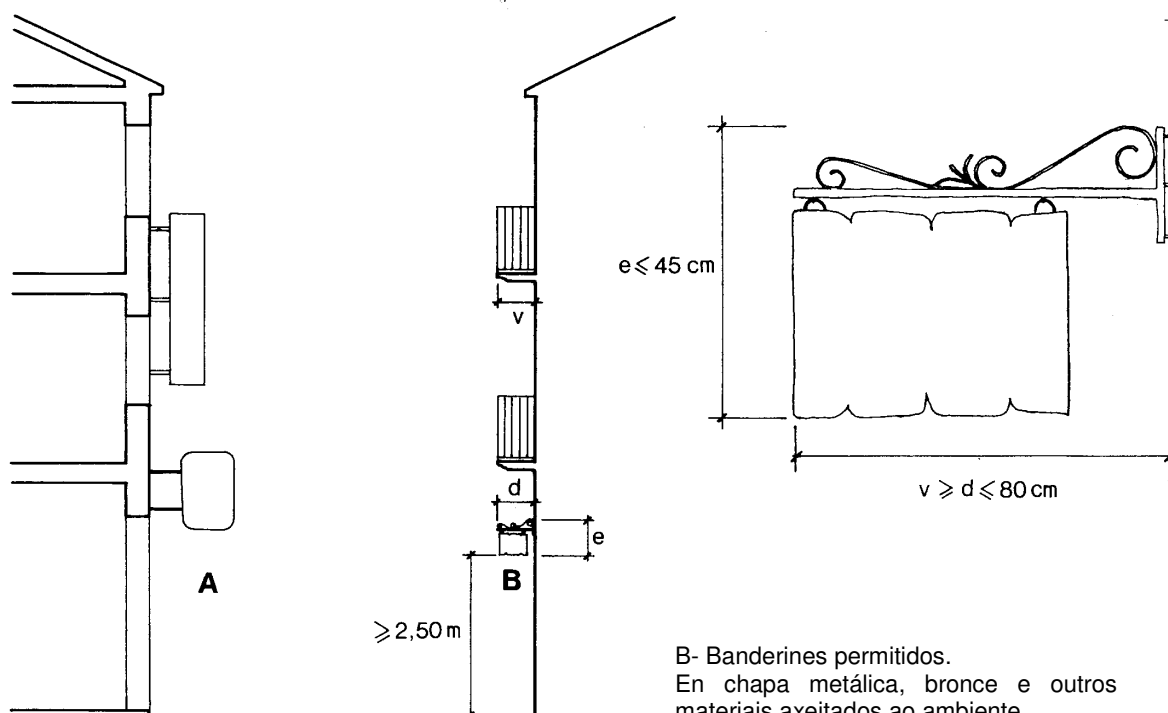


Ademais baixo os linteis, admítense rótulos en placas adosadas aos muros de andar baixo, sen superar os  $2/3$  da largo do machón en horizontal nin un tercio desa dimensión en horizontal.

Non poderán ocultar elementos decorativos

### Artigo 235: Banderins.

1. Denomínanse banderins os distintos tipos de anuncios coa denominación ou actividades do establecemento dispostos perpendicularmente á fachada.
2. Prohíbese a instalación de banderins de plástico luminosos en calquera caso, debendo procederse á adecuación a normativa dos existentes ou a súa substitución por rótulos conforme as condicións expresadas no apartado anterior.
3. No caso de incluír no banderín unha placa de colocación do rótulo ou outro elemento gráfico, esta poderá ser metálica esmaltada ou lacada, de bronce ou outros materiais axeitados ao ambiente, prohibíndose calquera tipo de material plástico.
4. Colocaranse a unha altura máxima sobre a rasante da beirarrúa rúa de 2,50 m., sempre en andar baixo e cun saínte máximo en horizontal inferior o admitido en voos de balcóns para esa sección de rúa e menor de 80 cm. en calquera caso, admitíndose unha dimensión vertical máxima de 45 cm.

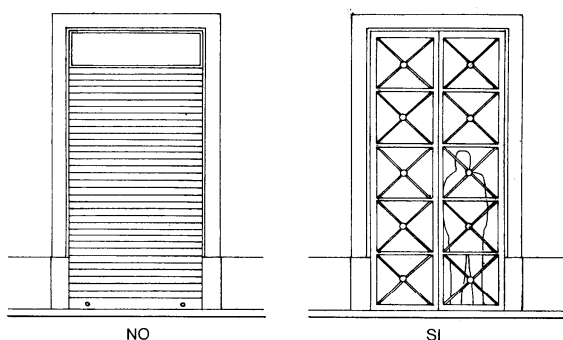


A- Banderíns non permitidos.  
 Os de materiais plástico e os luminosos  
 Os que superen en horizontal o voo máximo permitido na rúa.  
 Os que se situen por riba do andar baixo

B- Banderines permitidos.  
 En chapa metálica, bronce e outros materiais axeitados ao ambiente.  
 Non superarán os 0,45m na súa dimensión vertical, ni o voo máximo admitido na rúa en horizontal, ata un máximo de 0,80m.  
 Situaranse no andar baixo e a unha altura mínima de 2,50m

**Artigo 236: Reixas e peches de seguridade en baixos comerciais.**

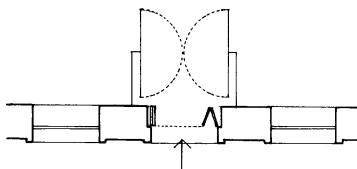
1. Prohíbese a instalación de persianas ou peches de seguridade totalmente opacos que oculten o pechamento de vidro ou carpintería dos vans. Poderanse dispor reixas caladas, metálicas ou de fundición que permitan a visión da configuración do oco de fachada, sen ocultar maineis nin carpinterías, non admitíndose a instalación vista de capialzados para aloxar o mecanismo de enrolado ou recollida.
2. O seu acabado e coloración deberá harmonizar có resto da fachada e, en particular, có da carpintería do andar baixo no seu conxunto. Recoméndase o deseño específico das reixas de protección nas portadas dos locais comerciais conforme a estes criterios, evitando a xeneralización de modelos industrializados.



Non se permiten peches de seguridade nin persianas totalmente opacas.

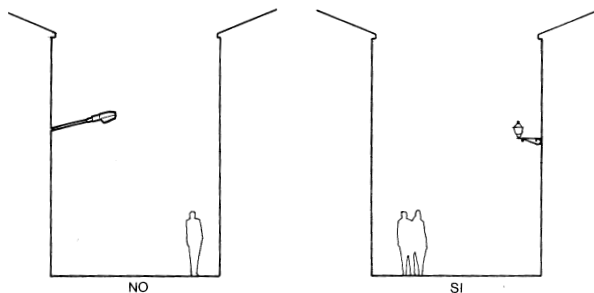
Disporanse reixas caladas, metálicas ou de fundición, recomendándose o seu deseño específico en consonancia coa carpintería e cerraxería do edificio.

As reixas poderanse abrir mediante batintes, plegando e outros sistemas, ocultándose nos laterais do muro de fábrica.

**Artigo 237: Iluminación e mobiliario urbano.**

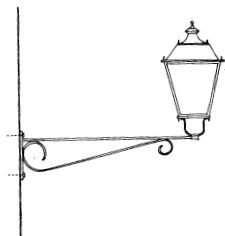
1. Nas intervencións de mellora de mobiliario urbano e iluminación deberanse utilizar bancos de pedra ou madeira e farolas que se adapten o conxunto do mobiliario urbano ao carácter da contorna.
2. Empregaranse, preferentemente, solucións de alumeadado e mobiliario tradicionais, conforme a deseños históricos ou a súa reinterpretación, evitando expresamente a implantación de elementos historicistas de procedencia foránea alleos ao ámbito urbano galego.





A utilización de luminarias convencionais na meirande parte do conxunto histórico, ademais de resultar inadecuada respecto do ambiente urbano do entorno, incide negativamente na configuración en sección de rúa.

As farolas de fundición, con brazo empotrado sobre as fachadas instaladas no entorno do casco antigo, adaptaranse en forma e escala as características do ambiente.



Modelo de farola ornamental que se recomenda extender a toda-las rúas interiores de sección estreita.

## CAPÍTULO VI: ORDENANZA Z4- EQUIPAMENTOS

### **Artigo 238: Ámbito de aplicación e carácter dos equipamentos:**

1. Esta ordenanza será de aplicación na totalidade das parcelas do solo urbano de Laxe, calificadas como equipamento nos planos de ordenación correspondentes, tanto para os sistemas xerais (S.X.) como para as dotacións locais (S.L.).
2. Nos planos de ordenación e na memoria do PXOM, distínguense os equipamentos de titularidade pública (PU) e os de titularidade privada (PR).
3. Así mesmo identifícanse os existentes (E) e os de nova creación (N).

### **Artigo 239: Réxime urbanístico e obtención:**

1. As parcelas destinadas a equipamento no PXOM, non poderán destinarse a outra finalidade urbanística.
2. A pesares do anterior, o solo calificado como equipamento poderá ser utilizado como espazo libre en tanto non se destine ao seu fin concreto.
3. Os terreos de titularidade privada que o PXOM destina a equipamento de sistema xeral obteranse:
  - a) En solo urbano consolidado mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.
  - b) En solo urbano non consolidado; 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 ou por convenio urbanístico.
4. Os terreos de titularidade privada destinados a dotacións locais obteranse:
  - a) En solo urbano consolidado mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.
  - b) En solo urbano non consolidado; mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa, ou permuta forzosa.

5. A expropiación dos terreos do sistema xeral de equipamentos deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

#### **Artigo 240: Condicións de tipoloxía.**

En principio a tipoloxía será de edificación aberta, con catro fachadas, nembargantes si as parcelas están integradas en cuarteiróns ou ringleiras xa existentes poderán adoptar tipoloxías pechadas ou semiabertas.

#### **Artigo 241: Condicións de uso.**

1. O uso principal ou característico de cada unha das parcelas calificadas como equipamento, establécese na memoria e planos do PXOM. Estes usos atópanse entre os seguintes: residencial comunitario de carácter docente ou asistencial, administrativo, mercado de abastos, 1.2. espectáculos teatrais e musicais (1.2.1. e 1.2.3), socio- cultural, docente, relixioso, sanitario, asistencial, deportivo, servizos urbanos indicando expresamente o de cemiterio no seu caso.

2. Usos permitidos, son os complementarios do principal entre os que cumpre considerar; vivenda do vixiante ou encargando da instalación e garaxe- aparcamento.

3. O concello pleno por maioría absoluta legal e sen necesidade de segui-lo procedemento de modificación do plan, poderá acorda-lo cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementa-las zonas verdes e os espazos libre públicos.

#### **Artigo 242: Condicións de parcelación.**

1. Equipamentos de carácter público: Non se establece unha parcela mínima.

2. Equipamentos de carácter privado:

a) A superficie mínima a efectos de parcelación establécese en 1.000 m<sup>2</sup>. Nembargantes admítense como parcelas edificables as de menor superficie existentes situadas entre outras xa edificadas.

b) Fronte mínimo de parcela: Establécese en 15 metros, admitíndose frontes inferiores en parcelas situadas entre outras xa edificadas, sempre que se poidan cumprir có resto das condicións sinaladas nas ordenanzas sectoriais correspondentes.

#### **Artigo 243: Condicións de posición.**

1. Cerramentos de parcela: Os cerramentos de parcela, caso de que existan deberanse situar na aliñación oficial definida na documentación gráfica do P.X.O.M..

2. Recuado da edificación á aliñación exterior. A edificación poderase situar na aliñación exterior ou separarse desta. Agás que a parcela forme parte dunha mazá ou dunha ringleira con ordenanza zonal residencial densa, neste caso deberase manter a aliñación interior e exterior que figura nos plans de ordenación.

3. Recuamentos da edificación a extremas:

a) Tipoloxía de edificación aberta: Neste caso a separación mínima da edificación aos lindeiros laterais e posterior será de 5m.

b) Si a edificación forma parte dunha mazá ou ringleira con ordenanza zonal residencial densa, será obrigatorio construír adosado ás extremas laterais, agás que se trate dun dos espazos libres de uso privado establecidos nos planos de ordenación.

#### **Artigo 244: Condicións de volume e edificación.**

1. As condicións de volume e edificación que se establecen neste artigo, refírense ao caso de que o edificio a construír se faga en tipoloxía aberta, constituíndo un edificio exento nunha parcela. No caso de parcelas que formen parte de mazás ou ringleiras nas que sexa de aplicación a ordenanza zonal residencial densa (Z2). Os parámetros a considerar serán os que resulten da ordenanza devandita.

2. Ocupación máxima de parcela:

a) Equipamentos de carácter público: A ocupación dependerá das necesidades do edificio, así como do seu encaixe na contorna na que se vai a situar.

b) Equipamentos de carácter privado: A ocupación máxima da parcela pola edificación será do 70% da superficie edificable ou neta.

3. Edificabilidade máxima:

a) Equipamentos de carácter público: A edificabilidade dependerá das necesidades do edificio así como do seu encaixe na entorna na que se vai situar.

b) Equipamentos de carácter privado: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Altura e número de andares: B+2P = 10,50 m.

5. Corpos voados: Si o edificio a construír sitúase na aliñación oficial sen recuarse respecto dela, aplicaranse as seguintes condicións:

a) Só se poderán construír beirís acristalados en máis dun 80% da súa superficie.

b) Só se poderán construír beirís cara á vía pública cando o seu largo sexa igual ou superior a 6,00 metros.

c) A profundidade máxima do beiril será de 1/12 do largo da rúa, có límite máximo de 1 metro en calquera caso, e unificando as medidas segundo o cadro adxunto:

LARGO DA RÚA	PROFUNDIDADE MÁXIMA
6,00m<=A<8,00m	0,50m
8,00m<=A<10,00m	0,75m.
10,00m<=A<12,00m	0,90m
A>=12,00m	1,00m

c) En rúas ou espazos públicos consolidados en máis dun 80% polas edificacións e nos que máis do 60% destas teñan unha profundidade de beiril uniforme. Manterase esta profundidade nas novas construcións independentemente do largo da rúa ou praza.

6. Chafráns: Será obrigatoria a formación dun chafrán sempre que o edificio se sitúe en esquina ao límite das aliñacións oficiais e estas formen un ángulo inferior a 135°. A súa dimensión mínima será de 3,00 metros, debendo ser iguais as distancias dende os extremos ata o punto de converxencia da aliñacións.

#### 7. Sotos e semisotos.

a) Sotos: Admítense plantas de soto que se axustarán en todo caso ao sinalado nas normas xerais de volume.

b) Semisotos: Naqueles casos en que debido á topografía (rúas en pendente, soares con fronte a dúas rúas con pendentes distintas), o andar considerado en principio como soto sobresaía máis dun metro sobre da rasante, permanecendo o seu solo por debaixo dela, considerarase como semisoto.

c) En calquera caso a altura total do edificio non poderá sobrepasar o máximo permitido segundo o nº de plantas establecido, coas excepcións que se establecen nas normas xerais de volume.

8. Cubertas: As cubertas poderanse deseñar libremente, respectando unicamente os faldóns rectos e unha altura máxima de cumio de 4,50 metros, tomados a partir da cara superior do último forxado.

**Artigo 245: Outras condicións particulares.**

1. Aparcamentos: Será obrigatoria a construción de dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en planta baixa, semisoto ou soto do edificio ou no espazo libre da parcela, sempre que polas condicións do emprazamento sexa posible.
2. Condicións arquitectónicas da edificación.
  - a) Deberán deseñarse de maneira integral e harmónica tanto as fachadas como as cubertas da edificación, así como calquera outro elemento construtivo espacial ou técnico que se incorpore á envolvente da edificación.
  - b) Cando aparezan medianeiras permanentes vistas, estas disporán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio.
3. Os espazos libres da parcela serán tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento de execución material. No caso que se sitúen os aparcamentos no espazo libre da parcela, a súa ubicación, dimensións, rúas de acceso,...deberán vir perfectamente detalladas no proxecto.
4. Os parámetros de parcelación, posición, volume e edificación non serán de aplicación nos equipamentos públicos existentes no momento de aprobación do Plan Xeral.

**CAPÍTULO VII: ORDENANZA Z5- ESPAZOS LIBRES****Artigo 246: Ámbito de aplicación e carácter dos espazos libres:**

1. Esta ordenanza será de aplicación na totalidade das parcelas do solo urbano de Laxe, calificadas como espazos libres de carácter público nos planos de ordenación correspondentes, tanto para os sistemas xerais (S.X.) como para as dotacións locais (S.L.).
2. Nos planos de ordenación e na memoria do PXOM, distínguense os existentes (E) e os de nova creación (N), ademais indícase a súa superficie.

**Artigo 247: Réxime urbanístico e obtención:**

1. As parcelas destinadas a espazos libres no PXOM, non poderán destinarse a outra finalidade urbanística.

2. Independentemente do anterior o subsolo poderá destinarse a localizar aparcamentos de titularidade pública, infraestruturas e equipamentos, sempre que non interfiran no seu uso normal nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese.

3. Os terreos de titularidade privada que o PXOM destina sistema xeral de espazos libres obteranse:

a) En solo urbano consolidado mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

b) En solo urbano non consolidado; 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 ou por convenio urbanístico.

4. Os terreos de titularidade privada destinados a dotacións locais de espazos libres obteranse:

a) En solo urbano consolidado mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

b) En solo urbano non consolidado; mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa, ou permuta forzosa.

5. A expropiación dos terreos do sistema xeral de espazos libres deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

#### **Artigo 248: Condición de uso:**

1. O uso principal ou característico será o de zona verde ou espazo libre, entendendo como tales:

a) Xardíns e parques públicos: Son as superficies que reúnan as seguintes condicións mínimas:

- Superficie igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup> nas que poida inscribirse unha circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Poseer condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais.

- Ter garantido o soleamento en relación coa posible edificación circundante.

b) Areas de xogo e recreo para nenos: Deberán cumprir as seguintes condicións mínimas:

- Superficie igual ou superior a 200 m<sup>2</sup> na que se poida inscribir unha circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.

- Deberán equiparse con elementos axeitados á función que teñen que desempeñar.

2. Usos permitidos, son os complementarios do principal entre os que cumpre considerar:

a) Espectáculos públicos e actividades recreativas clases 2.7.3. (cafetería) e 2.9.2. (festas populares), así como os ocasionais definidos no artigo 3º.2. do Decreto 292/2004 de 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local.

b) Socio- cultural en categoría 1ª.

c) Deportivo en categoría 2ª.

d) Usos auxiliares tales como, invernadoiros, casetas de xardineiro, palcos para actuacións,...

3. O conxunto dos usos permitidos de carácter construtivo non poderán ocupar máis do 40% da superficie total do espazo libre

4. A construción destas instalacións compatibles requirirá sempre a redacción dun proxecto técnico no que se terán que valorar as necesidades sociais da zona e garantir que as instalacións proxectadas adecúanse ao carácter ambiental do espazo libre do que se trate.

#### **Artigo 249: Condicións de volume e edificación.**

1. Ocupación máxima de parcela: Só se poderá ocupar con edificacións permanentes, tales como cafeterías, kioscos, palcos, casetas,... o 5% da superficie total do espazo libre.

2. Edificabilidade máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e dicir, 1 m<sup>2</sup> de construción por cada 20 m<sup>2</sup> de solo libre.

3. Altura máxima e nº de andares: A altura máxima e nº de andares das edificacións permanentes que se poidan ubicar nos espazos libres será de 4 metros equivalente ó andar baixo.

4. As condicións de deseño e composición das edificacións será libre.

#### **Artigo 250: Outras condicións particulares.**

1. Condicións estético – sanitarias. Manteranse as seguintes condicións:



a) Os edificios deberán presentar tódolos seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, cun tratamento de fachada e de medianeira vista que garante as condicións de impermeabilización, hixiene e ornato público.

b) Queda expresamente prohibido o uso de materiais pensados para seren revestidos, tales como ladrillo cerámico bloque de formigón, en paramentos e de fibrocemento en cor gris nas cubertas. Agás que sexan tratados especificamente como materiais de acabado cunha correcta colocación e calidade visual.

2. Os espazos libres serán tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto técnico.

## **CAPÍTULO VIII: ÁMBITOS ESPECÍFICOS DE SOLO URBANO REMITIDOS A P.E.R.I.**

### **Artigo 251: Delimitación e ámbito, ordenación e execución.**

1. Será de aplicación aos ámbitos de solo urbano que se deben ordenar de forma conxunta. Ditos ámbitos serán, en principio, os de solo urbano non consolidado (PERI nº 1 a 4, ambos inclusives), se ben se delimitan dous ámbitos de solo urbano consolidado correspondentes cos tramos de fachada marítima acoutados polo PXOM nos cuarteiróns M16 e M35 consontes a Disposición Transitoria Terceira da Lei 22/88.

2. No caso do solo urbano non consolidado os ámbitos teranse que someter a un proceso de equidistribución, entendendo como tal o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da superficie mediante algún dos sistemas previstos no art. 126 da Lei 9/02.

3. A distribución de cargas e beneficios realizarase no solo urbano non consolidado mediante o procedemento que corresponda en función do sistema de actuación que se determine. No solo urbano consolidado non será posible a distribución de cargas e beneficios, sen prexuízo da posibilidade de levar a cabo operacións de reorganización da propiedade a través do expediente de normalización de predios regulado no art. 122 da Lei 9/02 e no Capítulo I do Título VII deste PXOM.

4. Cada un dos ámbitos de solo urbano non consolidado constituirá un área de reparto.

5. Os polígono delimitaranse no correspondente Plan Especial de Reforma Interior.

6. Sen prexuízo do anterior, e ó abeiro do recollido no nº 2 do apartado 3 da Disposición Transitoria Terceira da Lei 22/88, na redacción dada pola Lei 53/02, o presente PXOM propón o

acoutamento un tramo de fachada marítima en solo urbano nos que, por concorrer los requisitos previstos na devandita norma, se propón un tratamento homoxéneo da mesma, mediante a aprobación do correspondente PERI no que se haberá de recoller unha xustificación expresa de todos e cada un dos devanditos requisitos.

**Artigo 252: Condicións de ordenación dos ámbitos de solo urbano non consolidado.**

1. O presente plan xeral remite a ordenación detallada catro ámbitos de solo urbano non consolidado (PERI nº 1 a 4, ambos inclusive) remitidos a un plan especial de reforma interior (PERI), así como dous ámbitos de solo urbano consolidado incluído na zona de servidume de costas o PERI 5 (correspondente o tramo de fachada marítima acoutado polo PXOM como Nº2) e PERI 6 (correspondente o tramo de fachada marítima acoutado polo PXOM como Nº1). As determinacións que se dan para o desenvolvemento destes ámbitos son as que se establecen no presente artigo.

**P.E.R.I. Nº 1**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada por razóns xustificadas, de oficio ou a instancia de parte, cumprindo coas condicións previstas no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global e categoría previsto é o de vivenda colectiva.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación pechada en quinteiro compacto ou con patio, edificación aberta e semiaberta.
4. Altura máxima: A altura máxima permitida será de andar baixo e tres andares altos (B+3P).
5. Superficie total edificable: A superficie máxima total edificable será de 0,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o PERI.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o PERI.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector:
  - Sistema xeral viario: A conexión có sistema xeral viario producirase nas zonas de contacto coa rúa Isidro Parga Pondal e Cesáreo Pondal establecidas nos planos de ordenación.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga potable: O polígono conectarase na nova canalización prevista polo PXOM que enlazará o “depósito vello” coa rúa Isidro Parga Pondal.
    - Saneamento de augas fecais: A conexión coa rede de fecais realizarase ao leste do polígono na rúa Cesáreo Pondal, no colector previsto polo Plan Integral de mellora do saneamento da Vila que se está a executar.
    - Evacuación de augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais realizarase na rúa Cesáreo Pondal, a uns 100m ao sur do ámbito.
9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais:
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga: O ámbito deberá custear a parte correspondente das novas canalizacións de auga previstas no PXOM, segundo o determinado no estudio económico financeiro.
    - Evacuación de augas pluviais: Ampliarase a rede de pluviais existente na rúa Cesáreo Pondal 50ml cara o norte.

10. Área de reparto: A.R. Nº1

11. Aproveitamento tipo: 0,47736.

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realiza- la equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Especial de reforma interior se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

12. Outras determinacións:

a) Os espazos libres de carácter público ubicaranse no fronte a avd. Cesáreo Pondal, (a forma reflectida nos planos de ordenación é orientativa).

b) Viario: O sistema viario establecerase no plan especial, resolvendo a conexión coas rúas circundantes. A ordenación preverá un vial que conecte a rúa Atalaia coa Avd. Isidro Parga Pondal (o trazado dos planos de ordenación é orientativo). O vial ou viais principais non poderán ter un largo inferior a 16 metros.

c) As novas edificacións que se prevexan na ordenación deberán tapar as medianeiras colindantes.

d) Usos permitidos: Serán os establecidos na ordenanza Z-2.

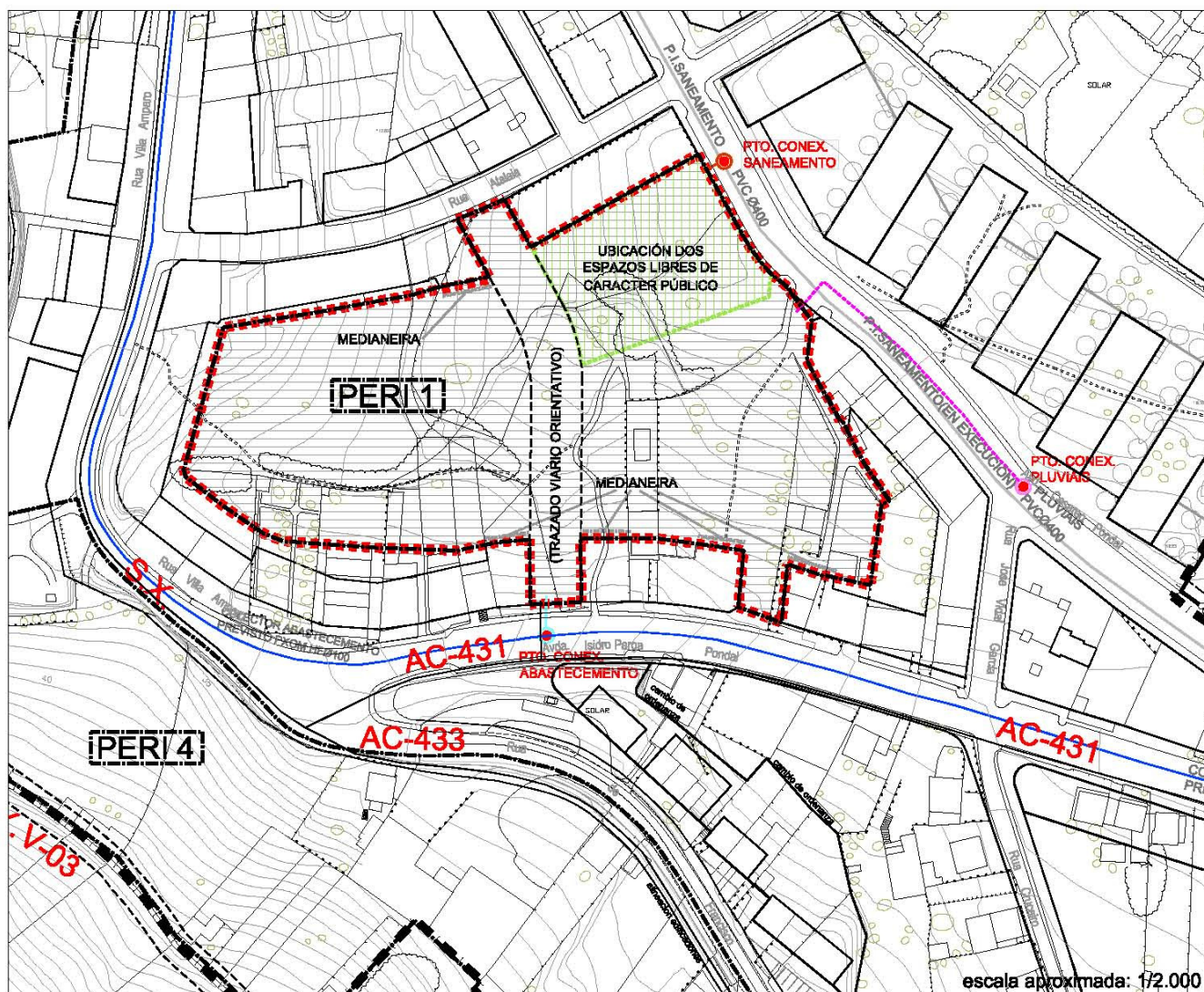
e) Condicións de volume e edificación: Serán as que se determinen no PERI, respectando en todo caso as condicións de funcionalidade e habitabilidade establecidas na normativa correspondente.

13. Prazos para a aprobación do P.E.R.I. e dos deberes urbanísticos:

a) Prazo máximo para a aprobación do P.E.R.I.: catro anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM.

b) As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no P.E.R.I. (art. 128º.1 da Lei 9/02).

## P.E.R.I. Nº 1



## DELIMITACIÓN DO ÁMBITO



## PREVISIÓNS DE SISTEMAS XERAIS

- A conexión co sistema xeral viario producirase nas zonas de contacto coa rúa Isidro Parga Pondal e Cesareo Pondal.

## OUTRAS DETERMINACIÓNS

- Os espazos libres de carácter público ubicaranse con fronte a avd. Cesareo Pondal (a forma reflexada nos planos é orientativa, habendo de ubicarse con fronte á avenida no extremo norte do PERI).
- Viario: O sistema viario establecerase no plan especial, resolvendo a conexión coas rúas circundantes. A ordenación preverá un vial que conecte a rúa Atalaia coa avd. Isidro Parga Pondal (o trazado dos planos de ordenación é orientativa) O vial ou viais principais non poderán ter un largo inferior a 16m.
- As novas edificacións que se prevexan na ordenación deberán tapar as medianeiras colindantes.



**P.E.R.I. Nº 2**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar na zona colindante co quarteiro m04 e de colectiva na zona colindante co quarteiro M06.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.
4. Altura máxima: A altura máxima permitida será de andar baixo e un andar alto (B+1P) na zona de vivendas unifamiliares e andar baixo e dous andares altos (B+2P) na zona de vivenda colectiva.
5. Superficie total edificable: A superficie máxima total edificable será de 0,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o PERI.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o PERI.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector:
  - Sistema xeral viario: A conexión có viario existente producirase nas rúas Agra de Abaixo e Hospital.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga potable: No PXOM prevese a construción dunha nova tubería que se conectará no “depósito novo” descorrendo polos viais V01 e V02 que abastecerá ás novas zonas de desenvolvemento residencial previstas na zona norte da Vila. Este sector conectará con esta nova canalización na rúa Agra de Abaixo.
    - Saneamento de augas fecais: A conexión coa rede de sumidoiros deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.
    - Evacuación de augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.
9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais:
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:

- Abastecemento de auga: O ámbito deberá custear a parte correspondente das novas canalizacións previstas polo PXOM para dar servizo aos novos ámbitos de desenvolvemento, segundo o previsto no estudo económico financeiro.

- Evacuación de augas residuais e pluviais: Para a conexión coas redes de augas fecais e de pluviais realizaranse dúas novas canalizacións. A de fecais será de PVC Ø315, e a de pluviais PVC Ø400, descorrendo ambas polas rúas Agra de Abaixo, Camiño da Besugueira e Real cun percorrido aproximado de 230ml. Esta rede servirá ademais ao sector de solo urbanizable 2.

10. Área de reparto: A.R. Nº2

11. Aproveitamento tipo: 0,4875725

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realiza- la equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Especial de reforma interior se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

12. Outras determinacións:

a) Viario: O sistema viario establecerase no plan especial resolvendo a conexión entre as rúas Agra de Abaixo e Hospital.

b) Usos permitidos: Serán os establecidos nas ordenanzas Z-1 e Z-2, segundo os casos.

c) Condicións de volume e edificación: Serán as que se determinen no PERI, respectando en todo caso as condicións de funcionalidade e habitabilidade establecidas na normativa correspondente.

d) Destinarase o 25% da edificabilidade a vivenda unifamiliar, e o 75% restante a vivenda colectiva .

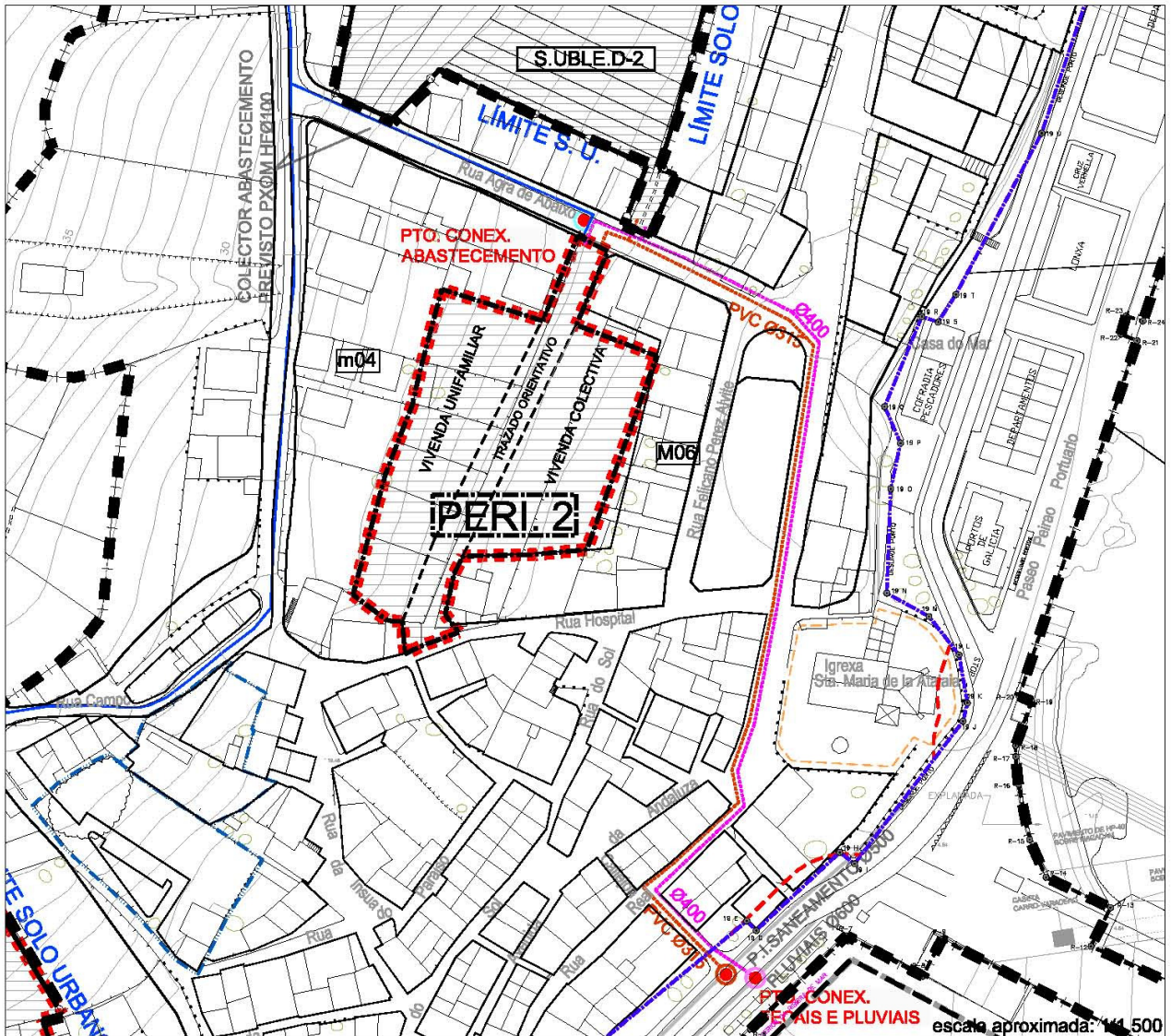
13. Prazos para a aprobación do P.E.R.I. e cumprimento dos deberes urbanísticos:

a) Prazo máximo para a aprobación do P.E.R.I.: seis anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM.

b) As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos a tal efecto no P.E.R.I. (art. 128º.1 da Lei 9/02).



## P.E.R.I. N° 2



**DELIMITACIÓN DO ÁMBITO**



**PREVISIÓNS DE SISTEMAS XERAIS**

- A conexión co sistema xeral viario producirase nas zonas de contacto coa rúa Agra de Abaixo e Hospital.

**OUTRAS DETERMINACIÓNS**

- Viario: O sistema viario establecerase no plan especial resolvendo a conexión entre as rúas Agra de Abaixo e Hospital
- O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar na zona colindante co quinceiro m04 e de colectiva na zona colindante co quinceiro M06.



**P.E.R.I. Nº 3**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar na zona que da fronte á rúa Campo do Rego e de vivenda colectiva no fronte á rúa Vila Amparo.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.
4. Altura máxima: A altura máxima permitida será de andar baixo e un andar alto (B+1P) na zona de vivendas unifamiliares e andar baixo e tres andares altos (B+3P) na zona de vivenda colectiva.
5. Superficie total edificable: A superficie máxima total edificable será de 0,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o PERI.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o PERI.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector:
  - Sistema xeral viario: A conexión có sistema xeral viario producirase na zona de contacto coa rúa Vila Amparo.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga potable: A rede de abastecemento do ámbito conectarase coa nova canalización prevista no PXOM que conectará os novos desenvolvementos residenciais previstos no sur da Vila có depósito vello. O punto de conexión é no fronte do PERI na travesía Vila Amparo.
    - Saneamento de augas fecais: A conexión coa rede de sumidoiros producirase na rúa Rosalía de Castro.
    - Evacuación de augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais realizase na rúa Vila Amparo con conexión directa dende o ámbito.
9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais:
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga: O ámbito deberá custear a parte correspondente das novas canalizacións previstas no PXOM, segundo o previsto no estudo económico financeiro.

- Saneamento de augas residuais: Para a conexión coa rede de augas fecais realizarase unha nova canalización de PVC Ø315, que discorrerá pola rúa Vila Amparo ata Cesáreo Pondal cun percorrido aproximado de 200ml. Esta rede de sumidoiros dará servizo tamén ao sector de solo urbanizable 4.

10. Área de reparto: A.R. Nº3

11. Aproveitamento tipo: 0,487571.

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realiza- la equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Especial de reforma interior se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

12. Outras determinacións:

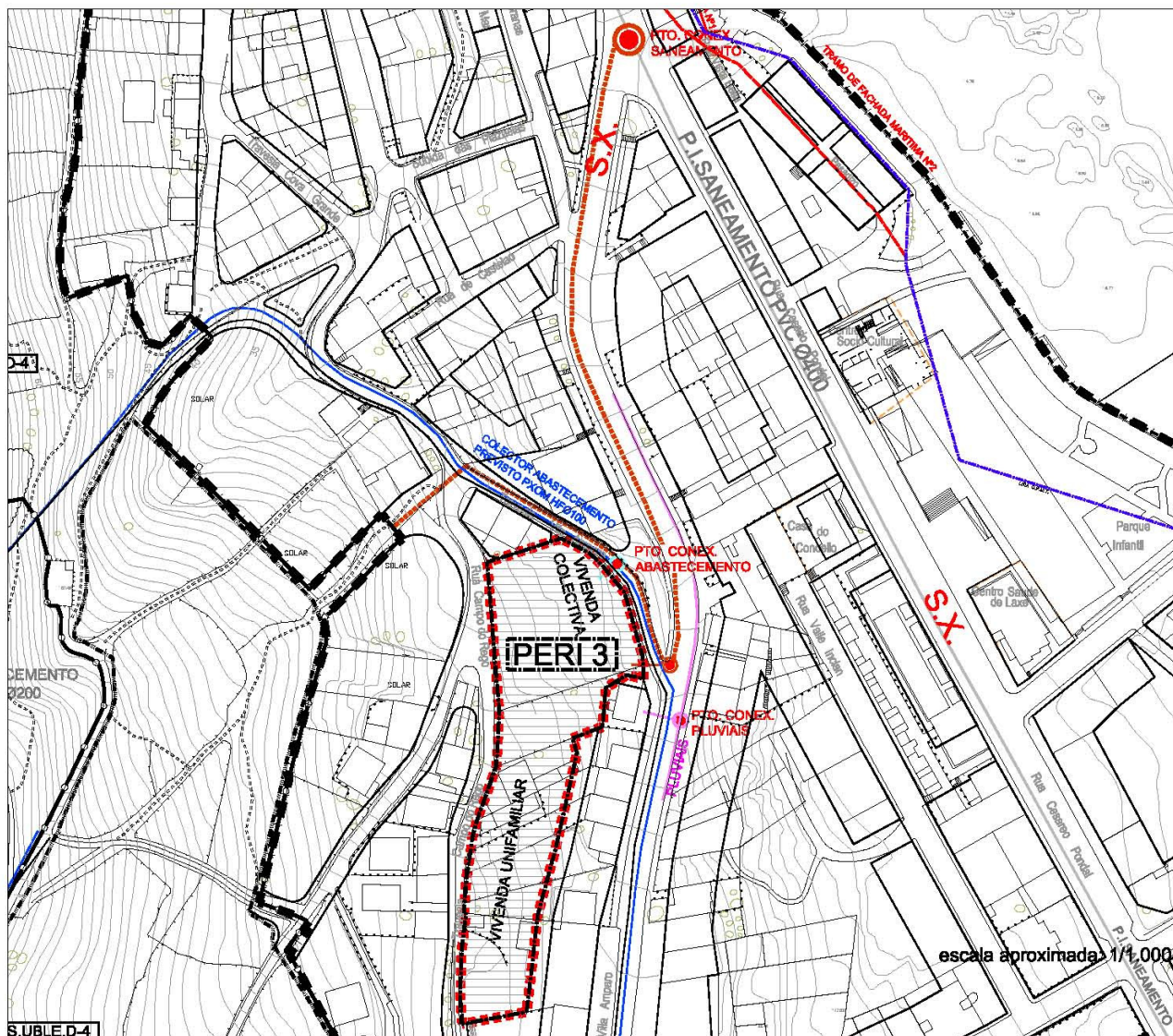
- a) Usos permitidos: Serán os establecidos nas ordenanzas Z-1 e Z-2, segundo o caso.
- b) Condicións de volume e edificación: Serán as que se determinen no PERI, respectando en todo caso as condicións de funcionalidade e habitabilidade establecidas na normativa correspondente.
- C) Destinarase o 30% da edificabilidade a vivenda unifamiliar, e o 70% restante a vivenda colectiva .

13. Prazos para a aprobación do P.E.R.I. e dos deberes urbanísticos:

- a) Prazo máximo para a aprobación do P.E.R.I.: seis anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM.
- b) As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no P.E.R.I. (art. 128º.1 da Lei 9/02).



**P.E.R.I. Nº 3**



**DELIMITACIÓN DO ÁMBITO**



**PREVISIÓNS DE SISTEMAS XERAIS**

- A conexión co sistema xeral viario producirase nas zona de contacto coa rúa Vila Amparo.

**OUTRAS DETERMINACIÓNS**

- O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar na zona que da fronte á rúa Campo do Rego e de vivenda colectiva no fronte á rúa Vila Amparo.



**P.E.R.I. Nº 4**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda colectiva.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.
4. Altura máxima: A altura máxima permitida será de andar baixo e tres andares altos (B+2P).
5. Superficie total edificable: A superficie máxima total edificable será de 0,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o PERI.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o PERI.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector:
  - Sistema xeral viario: A conexión có sistema xeral viario producirase nas rúas Francisco Canosa Nemiña e Vila Amparo.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga potable: A rede de abastecemento do ámbito conectarase coa nova tubería prevista no PXOM que enlazará o “depósito vello” cós desenvolvementos previstos polo PXOM ao sur da Vila. O punto de conexión será no cruce das rúas Vila Amparo, Isidro Praga Pondal e Francisco Canosa Nemiña.
    - Saneamento de augas fecais: A conexión coa rede de sumidoiros deberá facerse na avda. Cesáreo Pondal.
    - Evacuación de augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais realizase na rúa Isidro Praga Pondal no cruce coa rúa Cruceiro.
9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais:
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga: O ámbito deberá custear a parte correspondente das novas canalizacións de auga previstas no PXOM, segundo o establecido no estudio económico financeiro.
    - Saneamento de augas fecais: Para a conexión coa rede de augas fecais realizarase unha nova canalización de PVC Ø315, que discorrerá pola Avda. Isidro Parga Pondal e

rúa José Vidal García ata o colector que discorre pola rúa Cesáreo Pondal cun percorrido aproximado de 290ml.

- Evacuación de augas pluviais: Realizarase unha nova conducción de PVC Ø400 pola Avda. Isidro Parga Pondal ata o cruce coa rúa cruceiro onde se conectará coa rede de pluviais existentes (a conducción terá una lonxitude de 220ml).

10. Área de reparto: A.R. Nº4

11. Aproveitamento tipo: 0,47736.

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realiza- la equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Especial de reforma interior se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

12. Outras determinacións:

a) Viario: Deberanse facer as reservas para a ampliación dos viais que se indican nos planos de ordenación, completando a urbanización. Dentro desta determinación inclúese as zonas colindantes coa rúa Vila Amparo e Francisco Canosa Nemiña así como a correspondente ao novo vial de sistema xeral S.X. V-03.

b) Usos permitidos: Serán os establecidos na ordenanza Z-2.

c) Condicións de volume e edificación: Serán as que se determinen no PERI, respectando en todo caso as condicións de funcionalidade e habitabilidade establecidas na normativa correspondente.

d) Outras condicións:

- Deberase cubrir a medianeira existente no límite norte do polígono, a nova edificación terá o mesmo fondo e altura que o existente, a lonxitude máxima deste bloque será de 20metros lineais.

- O resto da edificación residencial estará volcada á rúa Francisco Canosa Nemiña, en bloques cunha lonxitude máxima de 50 metros lineais permitindo aberturas nos seus laterais.

- No ámbito entre a rúa Vila Amparo, no seu cruce coas rúas Francisco Canosa Nemiña e Isidro Parga Pondal e o novo vial de sistema xeral SV.V-03 ubicaranse as dotacións de carácter público, equipamentos e espazos libre. A forma reflectida nos planos de ordenación é orientativa, debéndose manter a súa ubicación e superficie aínda que sexa superior ao que resulte da aplicación dos estándares mínimos.

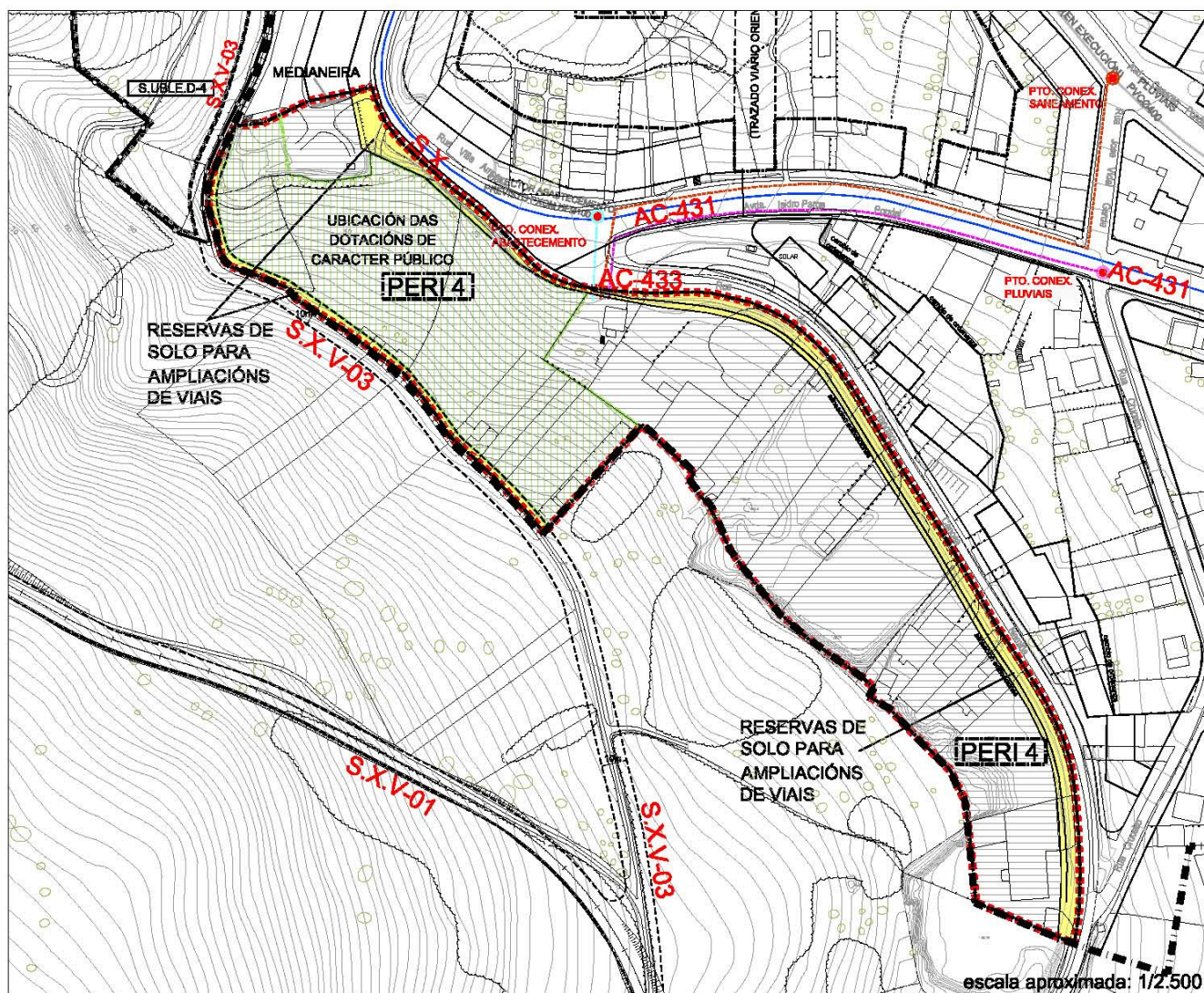
13. Prazos para a aprobación do P.E.R.I. e dos deberes urbanísticos:

a) Prazo para a aprobación do P.E.R.I.: seis anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM.



b) As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no P.E.R.I. (art. 128º.1 da Lei 9/02)

## P.E.R.I. Nº 4



## DELIMITACIÓN DO ÁMBITO



## PREVISIÓNS DE SISTEMAS XERAIS

- A conexión co sistema xeral viario producirase nas zona de contacto coa rúa Francisco Canosa Nemiña.

## OUTRAS DETERMINACIÓNS

- Viario: Deberanse facer as reservas para a ampliación dos viais que se indican nos planos de ordenación, completando la urbanización. Dentro desta determinación inclúese as zonas colindantes coa rúa Vila Amparo e Francisco Canosa Nemiña así como a correspondente ao novo vial de sistema xeral SX V-03.
- Deberase tapar a medianeira existente no límite norte do polígono, a nova edificación terá o mesmo fondo e altura que o existente, a lonxitude máxima deste bloque será de 20ml.
- O resto da edificación residencial estará volcada cara a rúa Francisco Canosa Nemiña, en bloques cunha lonxitude máxima de 50ml permitindo aberturas nos seus laterais.
- No ámbito entre a rúa Vila Amparo, no seu cruce coas rúas Francisco Canosa Nemiña e Isidro Parga Pondal e o novo vial de sistema xeral V-03 ubicaranse as dotacións de carácter público, equipamentos e espazos libres. A forma reflexada nos planos de ordenación é orientativa, debendose manter a súa ubicación e superficie aínda que sexa superior ao que resulte da aplicación dos estándares mínimos.

**P.E.R.I. Nº 5**

Corresponde ao desenvolvemento do Tramo de Fachada Marítimo nº 2 do quintero M35 sinalado nos planos de ordenación.

Proponse para este ámbito un tratamento cunhas alturas de baixo e baixo e dúas plantas (xa existentes), e ordenanza de aplicación Z2, remitíndose á redacción dun PERI a substitución das edificacións.

O contido deste PERI axustarase ao previsto neste PXOM en relación coa Disposición Transitoria Terceira da Lei 22/88:

**a) Que coas edificacións se logre a homoxeneización urbanística do tramos de fachada marítima o que pertenzan.**

A solución que se propón para lograr a homoxeneización pretendida é manter ás alturas existente que xa se atopan consolidadas.

**b) Que exista un conxunto de edificacións, situadas a distancia inferior a 20 metros dende o límite interior de ribeira de mar, que manteña a aliñación preestablecida polo planeamento urbanístico.**

Este aspecto se cumpre con claridade no quintero M35, cunha aliñación clara e preestablecida en todo o quintero.

**c) Que na ordenación urbanística da zona se den as condicións precisas de tolerancia das edificacións que se pretenden levar a cabo.**

As alturas previstas polo PXOM adáptanse a estas condicións de tolerancia das edificacións.

**d) Que se trata de edificación pechada, de forma que, tanto as edificacións existentes como as que poidan ser obxecto de autorización, queden adosadas lateralmente ás contiguas.**

O quintero M35 está conformado por edificacións que forman unha ringleira continua coas fachadas laterais encostadas unhas a outras.

A ordenanza de aplicación Z2, garante esta mesma tipoloxía nas edificacións a substituír xa que no caso deste quintero aplicaríanse as condicións de tipoloxía do artigo 190.a) da normativa “Edificación pechada con medianeiras cegas, ocupando os límites laterais de parcela edificable, sen recuamentos á aliñación exterior...”

Entre as edificación existe un “patio” dunha única planta, ao que se abren luces e que non poderá edificarse en máis que a planta baixa existente.

**e) Que a aliñación dos novos edificios se axuste aos existentes.**

As aliñacións que propón o PXOM para o M35 se axustan totalmente os edificios existentes.

**f) Que a lonxitude das fachadas dos solares, edificables ou non, sobre os que se deba actuar para o logro da pretendida homoxeneidade non supere o 25% da lonxitude total de fachada do tramo correspondente.**

No quinceiro M35 o PXOM establece unha altura máxima de tres plantas (B+2) que é a que teñen a totalidade das edificacións que forman o quinceiro, a redacción do Plan especial será necesaria no caso de substitución dalgunha das edificacións.

No correspondente Plan Especial recollerase a xustificación expresa a cada un dos requisitos fixados na Lei.

**P.E.R.I. Nº 6**

Corresponde ao desenvolvemento do Tramo de Fachada Marítimo nº 1 do quintero M16 sinalado nos planos de ordenación.

Propónse para este ámbito un tratamento homoxéneo, cunhas alturas que van dende o baixo e unha planta ata o baixo e dúas plantas, e ordenanza de aplicación Z2.

O contido deste PERI axustarase ao previsto neste PXOM en relación coa Disposición Transitoria Terceira da Lei 22/88:

**a) Que coas edificacións se logre a homoxeneización urbanística do tramos de fachada marítima o que pertencen.**

A solución que se propón para lograr a homoxeneización pretendida é gradar a altura, mantendo B+2P na zona central e B+1P nos extremos.

**b) Que exista un conxunto de edificacións, situadas a distancia inferior a 20 metros dende o límite interior de ribeira de mar, que manteña a aliñación preestablecida polo planeamento urbanístico.**

Este aspecto se cumpre con claridade no quintero M16, cunha aliñación clara tanto cara a rúa Rosalía de Castro como cara o Paseo Marítimo.

**c) Que na ordenación urbanística da zona se den as condicións precisas de tolerancia das edificacións que se pretenden levar a cabo.**

As alturas previstas polo PXOM adáptanse a estas condicións de tolerancia das edificacións.

**d) Que se trate de edificación pechada, de forma que, tanto as edificacións existentes como as que poidan ser obxecto de autorización, queden adosadas lateralmente ás contiguas.**

O quintero M16 está conformado por edificacións que forman unha ringleira continua coas fachadas laterais encostadas unhas a outras.

A ordenanza de aplicación Z2, garante esta mesma tipoloxía nas edificacións a substituír xa que no caso deste quintero aplicaríanse as condicións de tipoloxía do artigo 190.a) da normativa “Edificación pechada con medianeiras cegas, ocupando os límites laterais de parcela edificable, sen recuamentos á aliñación exterior...”

**e) Que a aliñación dos novos edificios se axuste aos existentes.**

As aliñacións que propón o PXOM para o quarteiro M16 se axusta totalmente os edificios existentes.

**f) Que a lonxitude das fachadas dos solares, edificables ou non, sobre os que se deba actuar para o logro da pretendida homoxeneidade non supere o 25% da lonxitude total de fachada do tramo correspondente.**

Permitese no quarteiro M16 unha altura de B+1 planta nos dous extremos, que é a altura existente e polo tanto non é necesario actuar nelas, no tramo central da fachada permítese unha altura de B+2 plantas, polo que poderase actuar incrementando unha planta en catro das edificacións do quarteiro supondo unha lonxitude inferior o 25% do tramo de fachada marítima, dado que o resto das edificacións xa contan con esta altura ou nalgún caso a superan.

No correspondente Plan Especial recollerase a xustificación expresa a cada un dos requisitos fixados na Lei.

## **TÍTULO VIII: DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓNS XERAIS**

#### **Artigo 253: Concepto de núcleo rural.**

1. Teñen o carácter de núcleos rurais, os identificados como tales neste PXOM, por reuni-las condicións previstas a tal efecto no art. 13 da Lei 9/02.
2. A súa identificación fíxose en base á existencia dun asentamento de poboación singularizado, en función das súas características morfolóxicas e tipoloxía tradicional das edificacións.
3. Dacordo có disposto no apartado 3 do artigo 13º da Lei 9/02, o presente PXOM, contén a relación de tipoloxías edificatorias, forma dos ocos e cubertas, características dos materiais, cores e formas construtivas empregadas nas edificacións e construcións tradicionais.

#### **Artigo 254: Clasificación do solo.**

Os terreos que se inclúen dentro do ámbito dos núcleos rurais delimitados no presente PXOM, están clasificados como solo de núcleo rural.

#### **Artigo 255: Réxime do solo.**

1. Usos permitidos: Consonte o art. 27 da Lei 9/02, os terreos incluídos nos núcleos rurais delimitados no presente PXOM serán destinados aos usos relacionados coas actividades propias do medio rural que se establece en cada ordenanza particular.

Os usos na zona afectada pola servidume de protección do DPMT axustaranse ao disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de costas, debendo contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal e como establecen os artigos 48.1 e 49 do RD 1112/92, do 18 de setembro polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei. En todo caso e de conformidade co artigo 25.1.a) da Lei de costas e 45.2. do regulamento, na zona de servidume de protección estarán prohibidas as edificacións destinadas a residencia ou cuarto incluídas as hoteleiras, calquera que sexa o seu réxime de explotación. Excluíranse desta prohibición os campamentos debidamente autorizados con instalacións desmontables.

2. Actuacións permitidas: As actuacións permitidas serán as contidas no art. 25 da Lei 9/02. Quedarán prohibidos, en todo caso, os relacionados nos arts. 26 e 28 da Lei 9/02, nas condicións que se establecen en ditas normas e no presente PXOM.

Ademais, e sen necesidade de cumprila totalidade das condicións que se establecen no art. 29 da Lei 9/02 e nas ordenanzas zonais correspondentes recollidas neste Título. Poderanse autorizar

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.

3. Servizos Urbanísticos: para autoriza-las edificacións esixírase ter resolto, con carácter previo, e a custa do promotor, como mínimo os servizos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministración de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garanti-la execución simultánea coa edificación.

4. Caso da inexistencia de servizos no núcleo rural ou nunha zona do mesmo que faga necesaria a realización de grandes obras de prolongación das redes, poderá admitirse a solución dos servizos por medios individuais con cargo ó promotor da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Nestes casos, no que respecta á depuración de augas residuais, admitírase a solución individual mediante fosa séptica adaptada á NTE ISD 1974 ou fosa hermética prefabricada para o saneamento de augas residuais e de pozo individual de captación para o abastecemento de auga. Nestes casos manteranse as seguintes distancias mínimas de precaución.

- Distancia mínima entre pozos de captación de auga: 100,00 metros.
  
- Distancia mínima entre pozo de auga e fosa: 20,00 metros.
  
- Distancia mínima entre o pozo de auga e fosas de purín ou outros focos contaminantes: 50,00 metros.

Estas condicións non se poderán aplicar no caso de plan especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que teñan como finalidade a de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión de núcleo. Neste caso deberanse resolver os servizos urbanísticos de xeito conxunto.

5. Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituír as existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ao Concello os terreos para a apertura ou regularización do viario preciso, segundo os largos establecidos nos planos de ordenación, así como executar, ao seu cargo, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

6. Condicións estéticas: os tipos de construcións deberán ser axeitados á súa condición de edificacións propias do medio rural, para o cal, ademais de cumprir as condicións previstas no art. 29 da Lei 9/02, deberán observarse as seguintes indicacións:



a) Deberase manter a escala da actuación, para o cal, agás casos especiais e moi xustificados, (equipamentos, etc) os corpos edificatorios non terán unha superficie en planta superior aos 100 m<sup>2</sup>. Cando se supere esta superficie compartimentarase a edificación en varios corpos.

b) Características tipolóxicas: os tipos de construción deberán ser axeitados coa súa condición de edificacións propias do medio rural no que se emprazan, estando prohibidas as características das zonas urbanas.

c) Materiais: os materiais de acabado deben ser compatibles co medio rural circundante, e ademais do previsto no art. 29 Lei 9/02, coas modificacións da Lei 15/04, prohíbense:

- En fachada: o bloque de formigón gris sen revestir, agás que sexa tratado como material de acabado, o ladrillo cara vista, as plaquetas cerámicas, gresite e azulexo ...

- En cubertas: o fibrocemento de cor gris, as pranchas metálicas, lousa ...

- En peches de parcela; limitase a altura a 1,50 metros na parte cega de fábrica, séguense os mesmos criterios de acabado que para as fachadas das edificacións.

7. Peches de parcela, condicións de posición: Situaranse nas aliñacións que se indican nos planos de ordenación.

8. Na área de expansión dos núcleos están prohibidas as segregacións ou divisións de parcelas ata tanto non se teña aprobado un Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do núcleo rural, agás nos supostos contemplados no art. 206º.1 da Lei 9/02.

#### **Artigo 256: Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do núcleo rural.**

1. De conformidade có disposto no artigo 72.1 da Lei 9/02, poderán redactarse plans de protección, rehabilitación e mellora dos núcleos rurais, para un ou varios deles, que terán por finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.

2. Non obstante, e de conformidade co disposto no apdo. 2 do art. 72 da Lei 9/02, na redacción outorgada polo apartado oitavo do art. 2 da Lei 15/04, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo que constituía unha unidade urbanística homoxénea e completa, nas condicións que se determinan na devandita norma. Nestes supostos, e ademais das obrigas establecidas no art. 47.2 da Lei 9/02, os propietarios do solo estarán obrigados a cederlle

obligatoria, gratuíta e libremente de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico de dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

Este caso se atopa unicamente no núcleo de Mórdomo que parte da súa área de expansión pendente de P.E.M.R.P.M.R. cuxo obxecto é desenvolver unha operación de carácter integral.

3. De conformidade co disposto no art. 24.4 da Lei 9/02, na redacción outorgada pola Lei 15/04, Será obrigatorio redactar e tramitar o correspondente Plan Especial para un ou máis núcleos, cando se acade un incremento, no número de novas edificacións, superior ó 50% das xa existentes ao tempo da aprobación do presente PXOM.

4. O Plan Especial de Protección, rehabilitación e mellora, con fundamento no estudio detallado e individualizado do núcleo rural, poderá establecer condicións de edificación distintas das previstas nos apartados a, d e f do art. 29.1 da Lei 9/02.

## **CAPÍTULO II: ORDENANZAS ZONAIS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **Artigo 257: Tipos de ordenanzas**

Tendo en conta a situación existente de feito en cada un dos núcleos rurais, as súas características diferenciais con respecto ao solo urbano, as determinacións fixadas nas antigas NNSSM así como as previsións de desenvolvemento futuro e o modelo urbanístico deseñado, establécense as seguintes ordenanzas para o solo incluído dentro dos núcleos rurais de poboación.

1- ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL NO NÚCLEO TRADICIONAL

2- ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL NA ÁREA DE EXPANSIÓN

E- EQUIPAMENTOS

L- ESPAZOS LIBRES

**SECCIÓN PRIMEIRA.- ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL NO NÚCLEO TRADICIONAL****Artigo 258: Ámbito de aplicación:**

O sinalado nos planos de ordenación que se corresponden coa zona tradicional do núcleo rural.

**Artigo 259: Condicións da tipoloxía e de agrupación das edificacións:**

Tendo en conta as conclusións da ANÁLISE DE ASENTAMENTO POBOACIONAL, establécense as seguintes condicións:

a) Vivenda unifamiliar illada: Conformeranse cun corpo principal de andar baixo (casa terrea), baixo e baixo cuberta (con sobrado) ou de dous andares (baixo e un andar) de forma rectangular alongada. A este corpo principal poderanse engadir en calquera dos seus catro lados edificacións adxectivas (accesos, garaxes, bodegas,...) constituíndo nese caso volumes complexos.

b) Vivenda unifamiliar agrupada en ringleira: Esta tipoloxía só se admite nos núcleos rurais que o longo dos rúes existentes xa exista, que son os seguintes:

- Parroquia de Nande: Aprazadoiro, A Viqueira, Gundar, Matío e Rens
- Parroquia de Sarces: A Torre
- Parroquia de Serantes: Conlle, Cabanas, Carrabete, Carcaxido, Transfontáns
- Parroquia de Soesto: Soesto, Arriba do Agro, O Centeal
- Parroquia de Traba: Boaña, A Pedreira, Cabanela, Canle, A Costa, As Melgueiras, Cuiña e Mórdomo

Nestes núcleos admitirase soamente para completar ringleiras existentes nos seus dous extremos ou en ocos intersticiais.

**Artigo 260: Condicións de uso:**

1. O uso principal ou característico é o residencial de vivenda unifamiliar

2. Usos permitidos:

a) Residencial comunitario e hoteleiro na especialidade de turismo rural e agroturismo (hoteis balneario, de natureza e rústicos...)

b) Garaxe- aparcamento en categorías 1ª en edificación adosada ao corpo principal.

- c) Industrial en categorías 1ª (pequenos talleres)
- d) Comercial en categoría 3ª
- e) Espectáculos públicos e actividades recreativas das seguintes clases: 2.2.1., 2.6.4., 2.6.5., 2.6.6., 2.7.1., 2.7.2. e 2.7.3.
- f) Sociocultural, docente, relixioso e asistencial en categoría 1ª.
- g) Agropecuario nas seguintes categorías:
  - Agricultura intensiva; horticultura
  - Gandeiro; venciado ao recurso do solo menor ou igual a 100m<sup>2</sup>
  - Construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes no momento de entrada en vigor da Lei 9/02, coas condicións establecidas na disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/02.
- h) Uso tanatorio e servizos funerarios: En categoría 1ª

3. Usos prohibidos: Todos os non contemplados como permitidos e en especial os contemplados como actuacións prohibidas no artigo 28 de Lei 9/02.

#### **Artigo 261: Condicións de posición:**

1. Vivenda unifamiliar illada:

- a) Recuado mínimo a aliñacións: non se establece
- b) Recuado mínimo a extremas: 3,00m

2. Vivenda unifamiliar agrupada ou en ringleira:

- a) Recuado mínimo a aliñacións: non se establece
- b) Recuado mínimo a lindeiros laterais nos lados non adosados e posterior: 3,00m

3. Peches de parcelas, situaranse nas aliñacións oficiais.

**Artigo 262: Condicións de parcelación:**

1. A parcela mínima edificable será de 300m<sup>2</sup> cun fronte mínimo a vía pública de 10m agás casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten acadar a parcela mínima.
2. Coa finalidade de evitar divisións excesivas de parcelas existentes, establécense as seguintes superficies mínima a efectos de segregación dunha parcela existente:

Nº PARCELAS A OBTENER DA SEGREGACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE CADA UNHA DAS PARCELAS RESULTANTES	EDIFICABILIDADE MÁXIMA DE CADA PARCELA
2	400m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3	500m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
MÁIS DE 3	600m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Artigo 263: Condicións de volume e edificación:**

1. Ocupación máxima en planta: 40%, incluíndo o corpo principal e edificacións adxectivas. En todo caso respectarase o establecido nas disposicións xerais respecto da escala da actuación.
2. Edificabilidade máxima: 0.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no caso de parcelas xurdidas da segregación dunha finca matriz, as edificabilidades serán as sinaladas no cadro do artigo 264.2.
3. Altura máxima e número de andares.
  - a) O número máximo de andares será de dous cunha altura igual ou inferior a 7m medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta.
  - b) No caso de vivenda unifamiliar agrupada en ringleira, cando se trate de completar agrupacións de vivendas de carácter tradicional manteranse o número de andares e a altura de cornixa das colindantes.
4. Fronte mínima de fachada. Establécese en 6 m, agás naqueles casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas, de fronte inferior a esa medida, localizadas entre outras xa edificadas.
5. Fondo mínimo: Non se establece
6. Corpos voados:

a) Con carácter xeral están prohibidos.

b) Unicamente admítense en casos excepcionais debidamente xustificados, en forma de balcóns, galerías, corredores ou miradoiros, no caso de vivendas unifamiliares illadas situadas con fronte aos vías de largo superior a 10m e sempre que existan eses elementos no tramo de rúa no que se sitúa a nova edificación.

c) Prohíbese totalmente a formación de corpos voados pechados con paramentos cegos.

#### 7. Sotos:

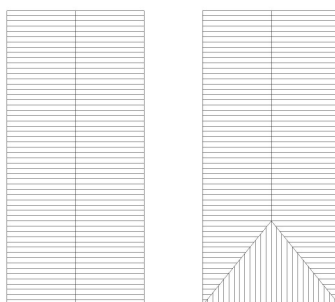
a) Unicamente admítense este elemento para destinalo a usos auxiliares de vivenda, tales como instalacións, rocho,... non se poderá dedicar a garaxe. Nestes casos axustarase as normas xerais de volume.

b) Non se admiten semisotos

#### 8. Cubertas:

a) A cuberta do corpo principal da vivenda estará formada por faldóns rectos e inclinados sen crebas nas súas vertentes. Adoptaranse solucións tradicionais a dúas augas admitíndose excepcionalmente en casos debidamente xustificados solución a tres augas.

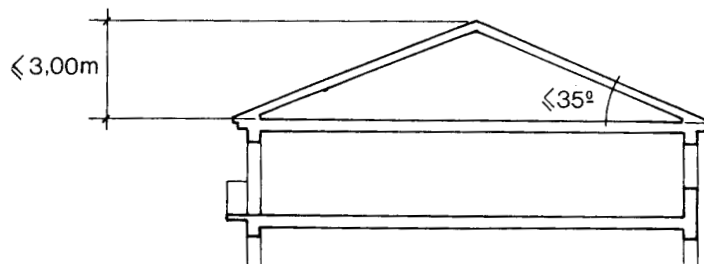
Solucións tradicionais de cuberta, con faldóns a dúas e tres augas.



b) Nas edificacións adxectivas do corpo principal admitiranse solucións a unha ou dúas augas, ou ben prolongando un dos faldóns da cuberta da edificación principal.

c) A altura de cumio non poderá sobrepasar os 3m medidos a partires da cara superior do forxado de teito do derradeiro andar.

d) A pendente dos faldóns non poderán superar os 35º.

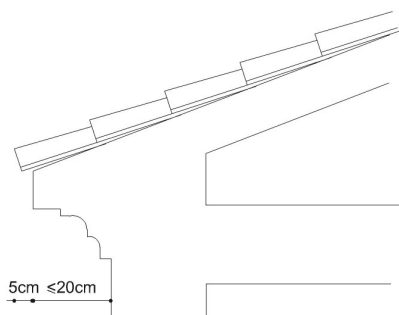


e) No caso de vivendas unifamiliares agrupadas en ringleira que manteñan unha cuberta uniforme, deberase manter a altura de cumio e/ou as pendentes dos faldóns existentes, sexan superiores ou inferiores aos indicados nos apartados anteriores.

f) As edificacións incluídas no catálogo en calquera dos niveis de protección deberán manter a volumetría e formación de cubertas preexistentes agás que se trate de engadidos estraños que desvirtúen a tipoloxía orixinal.

g) Cornixas e aleiros. Só se admiten cornixas con unha profundidade menor ou igual a 20cm que poderase incrementar noutros 5cm co voo da tella.

h) Canalóns e baixantes: Con carácter xeral o canalón será oculto. No caso de que teña que ir visto será metálico, preferentemente de cinc. O canalón non poderá superar o voo previsto para a cornixa.



i) Admítese o aproveitamento baixo cuberta como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e/ou por fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

k) Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas

9. Construcións permitidas por enriba das cubertas: Sobre os planos inclinados da cuberta e por enriba dos faldóns só se permiten chemineas, antenas e remates e/ou adornos tradicionais.

No caso das antenas procurárase que se reduza ao máximo o impacto visual prohibíndose a súa colocación en fachada.

**Artigo 264: Outras disposicións particulares:**

Aparcamentos: establécese a obrigatoriedade de prever unha praza de aparcadoiro por vivenda no interior da parcela. Noutros usos dotación será de dúas prazas por cada 100m<sup>2</sup> construídos.

2. Edificacións adxectivas. As edificacións adxectivas poderanse construír como corpos adosados á vivenda principal ou como construción independente, e cumprirán os seguintes requisitos:

a) Será imprescindible que na mesma parcela exista unha vivenda ou que se solicite simultaneamente a licenza urbanística para a súa construción.

Excepcionalmente poderá outorgarse licenza independente para a execución dunha pequena construción destinada exclusivamente a explotación agrícola, non superando en ningún caso os 25 m<sup>2</sup> de superficie total edificada. Debendo cumprir o resto das condicións deste apartado.

b) Será de andar baixo cunha altura máxima de tres metros ata o arrinque da cuberta.

c) As condicións de cuberta serán iguais ás da vivenda principal cunha altura máxima de cumio de 1,50m.

d) A superficie máxima destas edificacións adxectivas será de 100m<sup>2</sup> computando dentro da ocupación máxima de parcela

e) Terá uns acabados similares aos da vivenda ou corpo edificatorio principal.

f) Admitirase a construción ao límite lateral ou posterior de parcela sempre que exista outra edificación do mesmo tipo na parcela colindante e o adosamento sexa dun 60% da superficie lateral do paramento. Tamén admítense a construción de edificacións auxiliares adosadas de xeito simultáneo, neste caso o adosamento será total. En calquera caso admítense corpos adosados a lindeiros existentes de altura igual ou inferior á permitida para o cerramento de parcela.

3. Os espazos libres da parcela serán tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto edificatorio.



**SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL NA ÁREA DE EXPANSIÓN****Artigo 265: Ámbito de aplicación:**

O determinado nos planos de ordenación.

**Artigo 266: Condicións de Tipoloxía:**

Só se admite a tipoloxía de vivenda unifamiliar illada, conformada cun corpo principal de andar baixo, andar baixo e baixo cuberta ou de dous andares, de forma rectangular alongada. A este corpo principal poderanse engadir en calquera dos seus catro lados edificacións adxectivas (accesos, garaxes, bodegas,...) constituíndo nese caso volumes complexos.

**Artigo 267: Condicións de Uso:**

1. O uso principal ou característico é o residencial de vivenda unifamiliar

2. Usos permitidos:

- a) Residencial comunitario e hoteleiro na especialidade de turismo rural e agroturismo (hoteis balneario, de natureza e rústicos...)
- b) Garaxe- aparcamento en categorías 1ª en edificación adosada ao corpo principal.
- c) Industrial en categorías 1ª (pequenos talleres)
- d) Comercial en categoría 3ª
- e) Espectáculos públicos e actividades recreativas das seguintes clases: 2.2.1., 2.6.4., 2.6.5., 2.6.6., 2.7.1., 2.7.2. e 2.7.3.
- f) Sociocultural, docente, relixioso e asistencial en categoría 1ª.
- g) Deportivo en categoría 3ª
- h) Agropecuario nas seguintes categorías:
  - Agricultura intensiva; horticultura
  - Gandeiro; vencellado ao recurso do solo menor ou igual a 100m<sup>2</sup>
  - Construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes no momento de entrada en vigor da Lei 9/02, coas condicións establecidas na disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/02.

h) Uso tanatorio e servizos funerarios: En categoría 1ª

3. Usos prohibidos: Todos os non contemplados como permitidos e en especial os contemplados como actuacións prohibidas no artigo 28 da Lei 9/02, coas modificacións derivadas da Lei 15/04.

**Artigo 268: Condicións de posición:**

1. Vivenda unifamiliar illada

a) Recuado mínimo a aliñacións: non se establece

b) Recuado mínimo a lindeiros laterais e posterior: 3,00m

2. Peches de parcela: situaranse nas aliñacións oficiais.

**Artigo 269: Condicións de Parcelación:**

1. A parcela mínima a efectos de parcelación será de 600 m<sup>2</sup>, cun fronte mínimo de 10m a vía pública.

2. Non se permitirán segregacións ou divisións de parcelas na área de expansión ata a aprobación dun plan espacial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

**Artigo 270: Condicións de Volume e edificación:**

1. Ocupación máxima en planta: 30% incluíndo o corpo principal e edificacións adxectivas. En todo caso respectarase o establecido nas disposicións xerais respecto da escala da actuación.

2. Edificabilidade máxima: 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Altura máxima e número de andares.

a) A altura da edificación non excederá de andar baixo e piso, nin dun máximo de 7m medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta.

4. Fronte mínimo de fachada: establececese en 6m.

5. Fondo mínimo: Non se establece

6. Corpos voados:

a) Con carácter xeral están prohibidos.

b) Unicamente admítense en casos excepcionais debidamente xustificados, en forma de balcóns, galerías, corredores ou miradoiros, no caso de vivendas unifamiliares illadas situadas con fronte aos vías de largo superior a 10m e sempre que existan eses elementos no tramo de rúa no que se sitúa a nova edificación.

c) Prohíbese totalmente a formación de corpos voados pechados con paramentos cegos.

#### 7. Sotos:

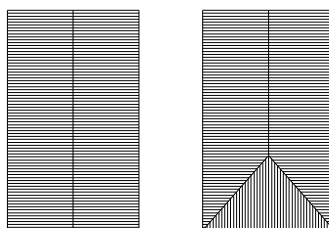
a) Unicamente admítese este elemento para destinalo a usos auxiliares de vivenda, tales como instalacións, rocho,... non se poderá dedicar a garaxe. Nestes casos axustarase as normas xerais de volume.

b) Non se admiten semisotos.

#### 8. Cubertas:

a) A cuberta do corpo principal da vivenda estará formada por faldóns rectos e inclinados sen crebas nas súas vertentes. Adoptaranse solucións tradicionais a dúas augas admitíndose excepcionalmente en casos debidamente xustificados solucións a tres augas.

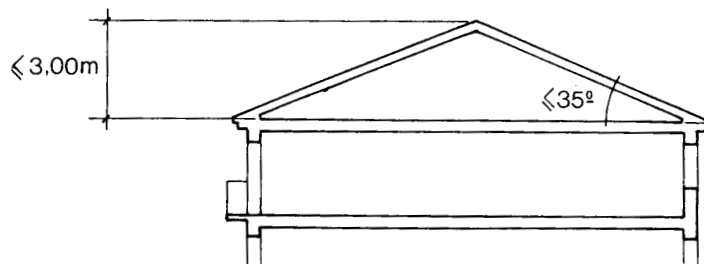
Solucións tradicionais de cuberta, con faldóns a dúas e tres augas.



b) Nas edificacións adxectivas ao corpo principal admitiranse solucións a unha ou dúas augas, ou prolongando un dos faldóns da cuberta da edificación principal.

c) A altura de cumio non poderá superar os 3m medidos a partires da cara superior do forxado de teito do derradeiro andar.

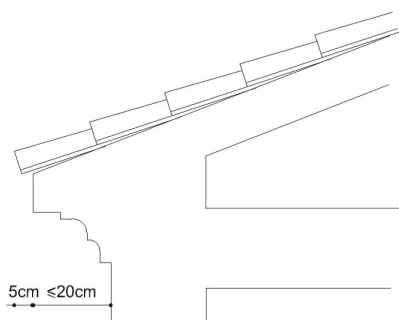
d) A pendente dos faldóns non poderán superar os 35°.



e) As edificacións incluídas no catálogo en calquera dos niveis de protección deberán manter a volumetría e formación de cubertas preexistentes agás que se trate de engadidos estraños que desvirtúen a tipoloxía orixinal.

f) Cornixas e aleiros. So se admiten cornixas con unha profundidade menor ou igual a 20cm que poderase incrementar noutros 5cm co voo da tella.

g) Canalóns e baixantes: Con carácter xeral o canalón será oculto. No caso de que teña que ir visto será metálico, preferentemente de cinc. O canalón non poderá superar o voo previsto para a cornixa.



h) Admítese o aproveitamento baixo cuberta como prolongación de vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e/ou por fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

i) Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas

9. Construcións permitidas por enriba das cubertas: Sobre os planos inclinados da cuberta e por enriba dos faldóns só se permiten chemineas, antenas e remates e/ou adornos tradicionais.

No caso das antenas procurárase que se reduza ao máximo o impacto visual prohibíndose a súa colocación en fachada.

**Artigo 271: Outras disposición particulares:**

1. Aparcamentos: establécese a obrigatoriedade de dotar unha praza de aparcadoiro por vivenda no interior da parcela. Noutros usos a dotación será de dúas prazas por cada 100m<sup>2</sup> construídos.

2. Edificacións adxectivas. As edificacións adxectivas poderanse construír como corpos adosados á vivenda principal ou como construción independente, e cumprirán os seguintes requisitos:

a) Será imprescindible que na mesma parcela exista unha vivenda ou que se solicite simultaneamente a licenza urbanística para a súa construción.

Excepcionalmente poderá outorgarse licenza independente para a execución dunha pequena contracción destinada exclusivamente a explotación agrícola, non superando en ningún caso os 25m<sup>2</sup> de superficie total edificada. Debendo cumprir o resto das condicións deste apartado.

b) Será de andar baixo cunha altura máxima de tres metros ata o arrinque da cuberta.

c) As condicións de cuberta serán iguais ás da vivenda principal cunha altura máxima de cumio de 1,50m.

d) A superficie máxima destas edificacións adxectivas será de 100m<sup>2</sup> computando dentro da ocupación máxima de parcela

e) Terá uns acabados similares aos da vivenda ou corpo edificatorio principal.

f) Admitirase a construción ao límite lateral ou posterior de parcela sempre que exista outra edificación do mesmo tipo na parcela colindante e o adosamento sexa dun 60% da superficie lateral do paramento. Tamén admítese a construción de edificacións auxiliares adosadas de xeito simultáneo, neste caso o adosamento será total.

3. Os espazos libres da parcela serán tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto edificatorio.

4. Nas áreas de expansión dos núcleos rurais prohibense os accesos directos dende as estradas autonómicas, debendo realizarse os accesos as parcelas a través doutras vías existentes.

No caso da estrada autonómica AC-433, da que existe un proxecto de acondicionamento, nos tramos en que se prevé a execución dunha variante para evitar o paso polo interior do núcleo, o trazado actual pode servir de acceso a parcelas que no planeamento vixente están clasificadas como núcleo rural.

## SECCIÓN TERCEIRA: ORDENANZA DE EQUIPAMENTOS

### **Artigo 272: Ámbito de aplicación e carácter dos equipamentos:**

1. Esta ordenanza será de aplicación na totalidade das parcelas de solo de núcleo rural, calificadas como equipamento nos planos de ordenación correspondentes, tanto para os sistemas xerais (S.X.) como para as dotacións locais (S.L.).
2. Tamén poderanse destinar á construción de equipamentos de titularidade pública as parcelas calificadas para uso residencial, tanto no núcleo rural tradicional como no área de expansión, aplicándose neste caso as determinacións previstas neste capítulo para ese tipo de equipamentos.
3. Nos planos de ordenación e na memoria do PXOM, distínguense os equipamentos de titularidade pública (PU) e os de titularidade privada (PR).
4. Así mesmo identifícanse os existentes (E) e os de nova creación (N).

### **Artigo 273: Réxime urbanístico e obtención:**

1. As parcelas destinadas a equipamento non poderán destinarse a outra finalidade urbanística.
2. A pesares do anterior, o solo calificado como equipamento poderá ser utilizado como espazo libre en tanto non se destine ao seu fin concreto.
3. Os terreos de titularidade privada que o PXOM destina a equipamentos poderanse obter mediante expropiación forzosa, por convenio urbanístico entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.
4. No suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que prevean actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados á cesión gratuíta dos terreos, podéndose obter tamén anticipadamente mediante ocupación directa.

### **Artigo 274: Condicións de tipoloxía.**

En principio a tipoloxía será de edificación aberta, con catro fachadas, nembargantes si as parcelas están integradas en ringleiras xa existentes poderán adoptar tipoloxías pechadas ou semiabertas.

### **Artigo 275: Condicións de uso.**

1. O uso principal ou característico de cada unha das parcelas calificadas como equipamento, establécese na MEMORIA do PXOM. Estes usos atópanse entre os seguintes: residencial

comunitario de carácter docente ou asistencial, administrativo, mercado de abastos, socio-cultural, docente, relixioso, sanitario, asistencial, deportivo, servizos urbanos e cemiterio.

2. Usos permitidos, son os complementarios do principal entre os que cumpre considerar; vivenda do vixiante ou encargado da instalación e garaxe- aparcamento.

3. O concello pleno por maioría absoluta legal e sen necesidade de segui-lo procedemento de modificación do plan, poderá acorda-lo cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementa-las zonas verdes e os espazos libres públicos.

#### **Artigo 276: Condicións de parcelación.**

1. Equipamentos de carácter público: Non se establece parcela mínima.

2. Equipamentos de carácter privado:

a) A superficie mínima a efectos de parcelación establécese en 1.000 m<sup>2</sup>. Nembargantes admítense como parcelas edificables as de menor superficie existentes situadas entre outras xa edificadas.

b) Fronte mínimo de parcela: Establécese en 20 metros, admitíndose frontes inferiores en parcelas situadas entre outras xa edificadas, sempre que se poidan cumprir có resto das condicións sinaladas nas ordenanzas sectoriais correspondentes.

#### **Artigo 277: Condicións de posición.**

1. Cerramentos de parcela: Os cerramentos de parcela, caso de que existan deberanse situar na aliñación oficial definida na documentación gráfica do P.X.O.M..

2. Recuado da edificación á aliñación exterior. A edificación poderase situar na aliñación exterior ou separarse desta.

3. Recuamentos da edificación a lindeiros:

a) Tipoloxía de edificación aberta: Neste caso a separación mínima da edificación será igual á metade da altura ata o arrinque da cuberta do corpo edificatorio máis próximo aos lindeiros laterais e posterior, cun mínimo de tres metros.

b) Si a edificación forma parte de dunha ringleira será obrigatorio construír adosado aos lindeiros laterais.

**Artigo 278: Condicións de volume e edificación.**

1. As condicións de volume e edificación que se establecen neste artigo, refírense ao caso de que o edificio a construír se faga en tipoloxía aberta, constituíndo un edificio exento nunha parcela. No caso de parcelas que formen parte de ringleiras os parámetros a considerar serán os que resulten da ordenanza residencial correspondente en cada caso.

2. Ocupación máxima de parcela:

a) Equipamentos de carácter público: A ocupación dependerá das necesidades do edificio, así como do seu encaixe na contorna no que se vaian a situar.

b) Equipamentos de carácter privado: A ocupación máxima da parcela pola edificación será do 50% da superficie edificable ou neta.

3. Edificabilidade máxima:

a) Equipamentos de carácter público: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Equipamentos de carácter privado: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Altura e número de andares: B+1P = 7,00 m.

5. Corpos voados, sotos e cubertas: Aplicaranse as mesmas condicións que nas ordenanzas de edificación residencial no núcleo rural ou no área de expansión, dependendo da zona na que se pretenda situar o equipamento.

**Artigo 279: Outras condicións particulares.**

1. Aparcamentos: Será obrigatoria a dotación de dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup> edificables no espazo libre privado da parcela.

2. Condicións morfolóxicas e construtivas: aplicaranse as condicións previstas no capítulo correspondente, coas excepcións previstas nesta normativa e na Lei 9/02.

3. Os espazos libres da parcela serán tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto edificatorio, incluíndo a súa valoración. No caso que se sitúen os aparcamentos no espazo libre da parcela, a súa ubicación, dimensións, rúas de acceso,...deberán vir perfectamente detalladas no proxecto.



## **SECCIÓN CUARTA: ESPAZOS LIBRES**

### **Artigo 280: Ámbito de aplicación e carácter dos espazos libres:**

1. Esta ordenanza será de aplicación na totalidade das parcelas do solo de núcleo rural calificadas como espazos libres de carácter público nos planos de ordenación correspondentes, tanto para os sistemas xerais (S.X.) como para as dotacións locais (S.L.).

2. Nos planos de ordenación e na memoria do PXOM, distínguense os existentes (E) e os de nova creación (N).

### **Artigo 281: Réxime urbanístico e obtención:**

1. As parcelas destinadas a espazos libres no PXOM, non poderán destinarse a outra finalidade urbanística.

2. Os terreos de titularidade privada que o PXOM destina a espazos libres poderanse obter mediante expropiación forzosa, por convenio urbanístico entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

3. No suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que prevegan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos os propietarios de solo están obrigados á cesión gratuíta dos terreos, podéndose obter tamén anticipadamente mediante ocupación directa.

### **Artigo 282: Condicións de uso:**

1. O uso principal ou característico será o de zona verde ou espazo libre, entendendo como tales:

a) Xardíns e parques públicos: Son as superficies que reúnan as seguintes condicións mínimas:

- Superficie igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup> nas que poida inscribirse unha circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Poseer condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais.

- Ter garantido o soleamento en relación coa posible edificación circundante.

b) Areas de xogo e recreo para nenos: Deberán cumprir as seguintes condicións mínimas:

- Superficie igual ou superior a 200 m<sup>2</sup> na que se poida inscribir unha circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.

- Deberán equiparse con elementos axeitados á función que teñen que desempeñar.

2. Usos permitidos: son os complementarios do principal entre os que cumpre considerar:

a) Espectáculos públicos e actividades recreativas clases: 2.7.3. (cafetería) e 2.9.2. (festas populares), así como os ocasionais definidos no artigo 3.2. do Decreto 292/2004 do 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local.

b) Socio- cultural en categoría 1ª.

c) Deportivo en categoría 3ª.

d) Usos auxiliares tales como, invernadoiros, casetas de xardineiro, palcos para actuacións,...

3. O conxunto dos usos permitidos de carácter construtivo non poderán ocupar máis do 40% da superficie total do espazo libre.

4. A construción destas instalacións compatibles requirirá sempre a redacción dun proxecto técnico no que se terán que valorar as necesidades sociais da zona e garantir que as instalacións proxectadas adecúanse ao carácter ambiental do espazo libre do que se trate.

#### **Artigo 283: Condicións de volume e edificación.**

1. Ocupación máxima de parcela: Só se poderá ocupar con edificacións permanentes, tales como cafeterías, kioscos, palcos, casetas,... o 5% da superficie total do espazo libre.

2. Edificabilidade máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e dicir, 1 m<sup>2</sup> de construción por cada 20 m<sup>2</sup> de solo libre.

3. Altura máxima e nº de andares: A altura máxima e nº de andares das edificacións permanentes que se poidan ubicar nos espazos libres será de 4 metros equivalente a andar baixo.

4. As condicións de deseño e composición das edificacións deberá adaptarse ás condicións da contorna.

### CAPÍTULO III: REGULACIÓN DAS CONDICIÓNS MORFOLÓXICAS E CONSTRUCTIVAS NOS NÚCLEOS RURAIS.

#### Artigo 284: Definición e ámbito de aplicación:

1. As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar, e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento.

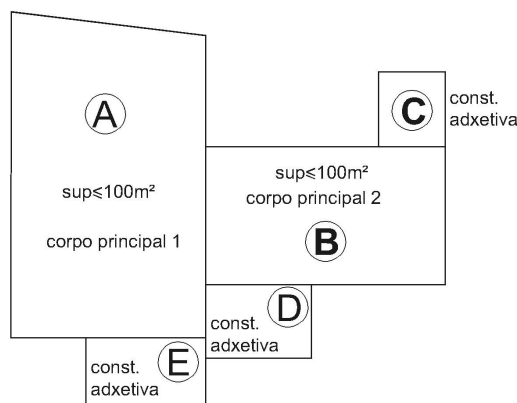
2. As condicións que se determinan neste capítulo son de aplicación tanto nos núcleos rurais como na súa área de expansión.

#### Artigo 285: Condicións de carácter tipolóxico:

1. Tal e como se determina nas ordenanzas particulares de aplicación, tanto no núcleo rural como na súa área de expansión, admítense solucións tanto de edificación illada como de agrupación en ringleira, neste último caso nunha serie de núcleos e situacións determinadas.

2. Tanto nun caso coma no outro, as novas edificacións conformaranse cun corpo principal de andar baixo, de andar baixo e baixo cuberta ou de dous andares, de forma rectangular alongada. A este corpo principal pódense engadir edificacións adxectivas.

3. O volume máximo das novas edificacións será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural, a estes efectos o corpo principal edificatorio terá unha superficie máxima de 100m<sup>2</sup> en planta. No caso de que resulte imprescindible superar esta superficie por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes interconexiónados entre sí, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.



$$\frac{\text{S. construída de: } (A) + (B) + (C) + (D) + (E)}{\text{S. parcela edificable}} \times 100 \leq \text{ÍNDICE OCUPACIÓN}$$

4. Cando a nova edificación vaia formar parte dunha ringleira existente, na que existe uniformidade de volumes, alturas de andar baixo e/ou andar alto, e/ou de cumio, e/ou pendentes de planos de cuberta; deberase manter esta uniformidade.

A estes efectos, no momento de solicitarse a licenza de obras e xunto có proxecto técnico achegarase toda a documentación gráfica e fotográfica na que quede xustificado o cumprimento destas condicións.

#### **Artigo 286: Composición das fachadas:**

1. A composición de fachadas dará resposta aos criterios de integración da edificación na morfoloxía do asentamento expostos nos artigos anteriores.

2. Particularmente, cando a nova edificación ou a edificación preexistente sobre a que se pretende intervenir se atope rodeada por outras edificacións de carácter tradicional, adecuarase a composición da nova fachada ás preexistentes, harmonizando as liñas de referencia de composición (cornixas, aleiros, zócolos, recercados..) entre a nova construción e as colindantes.

3. As composicións basearanse en ocos de proporción vertical configurando portas ou en andares altos, portas de aire, fiestras de balcón ou de acceso a galerías e miradoiros.

4. Nas fachadas laterais e posteriores empregaranse tratamentos similares á fachada principal. Con idénticas condicións de composición e materiais. Non se admite colocación en fachada de antenas, tendais adosados e outros elementos que poidan ser aloxados en partes non visibles da edificación.

#### **Artigo 287: Materiais de acabado nos muros da edificación:**

1. Para o acabado dos muros das edificacións nos núcleos rurais empregaranse fábrica de pedra vista. Caso de que se utilicen outros materiais (bloque de formigón, ladrillo,...) deberán ir enlucidos e pintados.

2. Cando se utilice a fábrica de pedra vista, esta será a base de cachotes, de sillares ou mesturando ámbalas dúas fábricas empregándose a sillería en esquinais e linteis con pedras labradas de máis calidade. A pedra a empregar será granítica de gra fino tipo moreno galego ou similar.

3. No caso de que se utilicen outras fábricas (ladrillo, bloque formigón,...) o seu acabado será enlucido e pintado con cores claros, branco ou marfil.

4. Admítese tamén a mistura de fábrica de pedra vista e outro tipo de fábricas con acabado enlucido e pintado.

5. Prohíbese explicitamente a imitación de materiais nobres como a pedra, elementos ornamentais, falsos chapados, así como a utilización de materiais alleos á edificación tradicional, tales como ladrillo cara vista, plaquetas cerámicas, azulexo de gresite, bloques de formigón, revestimentos executados por proxección mecánica...

6. Os revocos executaranse mediante a técnica tradicional, non admitíndose despeces simulando sillería, nin debuxos xeométricos, nin a fragmentación do revestimento mediante llagueados ou reafundidos formando franxas ou retículas.

7. Non se admitirán combinacións de máis de dúas cores nos acabados de paramentos enlucidos e pintados.

8. En todo caso no proxecto de edificación achegarase un alzado en cor a escala mínima 1/100. Cando a intervención se refira a unha edificación integrada nunha ringleira de edificacións de carácter tradicional representaranse ademais do edificio proxectado os colindantes.

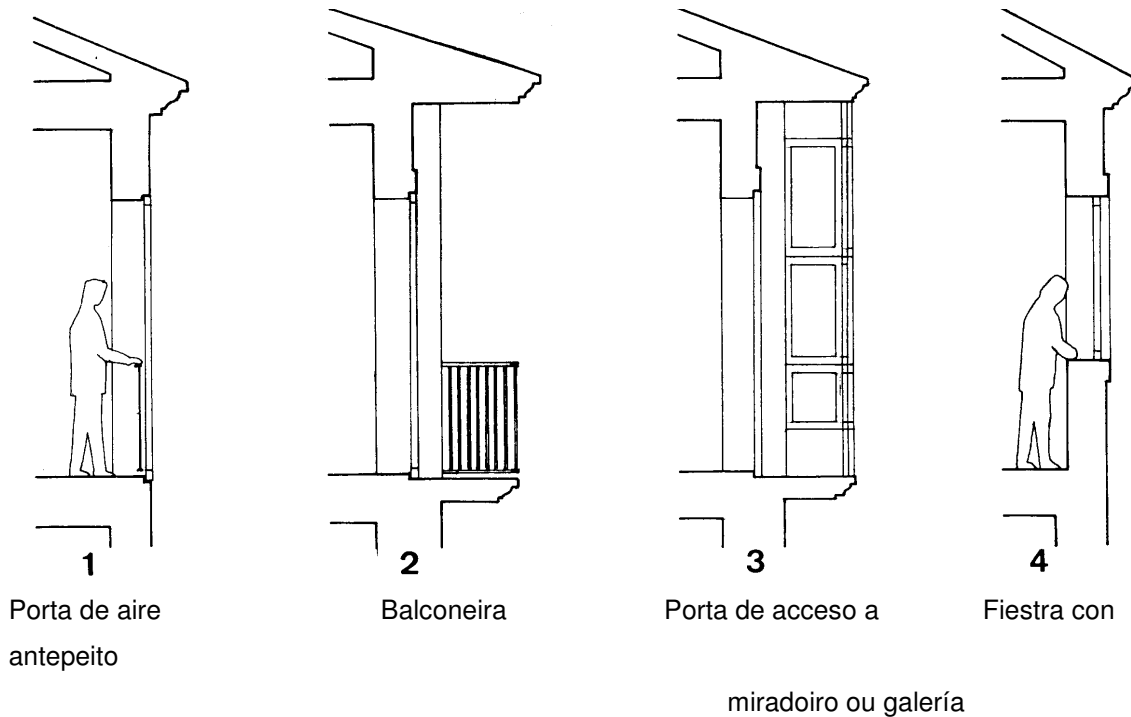
#### **Artigo 288: Condicións dos ocos e vans:**

1. Os ocos das fiestras poderán ter forma cadrada ou rectangular vertical, non se admiten as formas rectangulares apaisadas. A súa altura estará comprendida entre 0,70m e 1,00m, e a dimensión vertical será de unha vez e media a horizontal.

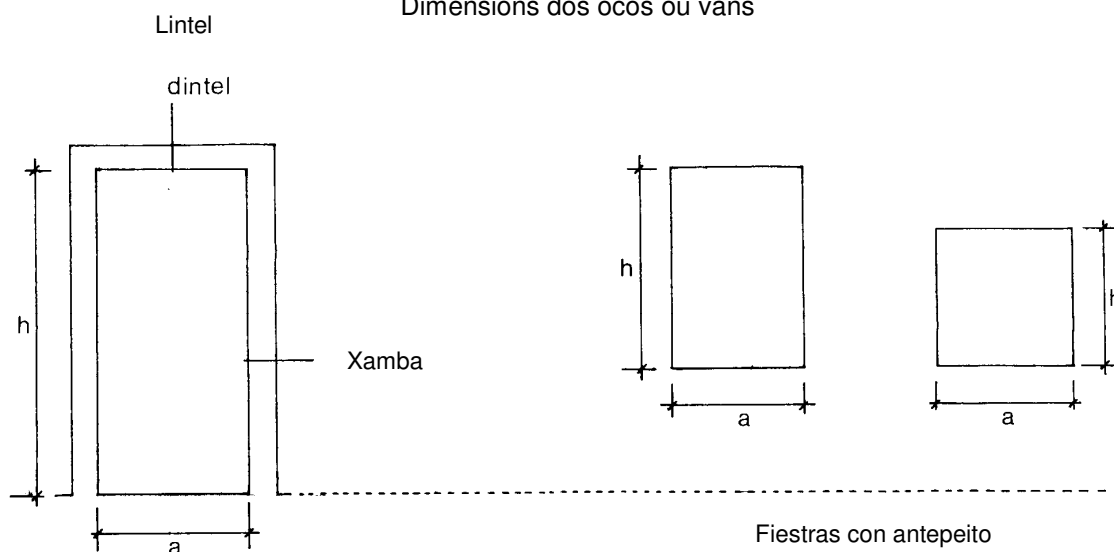
2. A partir do andar baixo, os ventanais pódense iniciar á altura do forxado correspondente formando portas de aire, balcóns ou de acceso a galerías e miradoiros cando este elemento estea admitido. En calquera caso, a altura libre estará comprendida entre 2,00m e 2,20m, co seu largo entre 0,9m e 1,20m.

3. Excepcionalmente poderase permitir a construción de ocos que non se axusten a estas dimensións e/ou proporcións, sempre que as características de deseño xustifiquen tal modificación e sexan admitidas polo órgano encargado de outorgar a licenza urbanística dun xeito expreso previo informe técnico dos servizos municipais.

Tipos de Vans



Dimensións dos ocos ou vans



Portas de aire, balconeiras ou de acceso a galerías ou miradorios.  
 $1,20\text{m} > a > 0,90\text{m}$   
 $2,50\text{m} > h > 2,10\text{m}$

Proporción:  $h > 1,50a$

Rectangular vertical :  
 $1,00\text{m} > a > 0,70\text{m}$

Proporción :  $h > 1,50a$

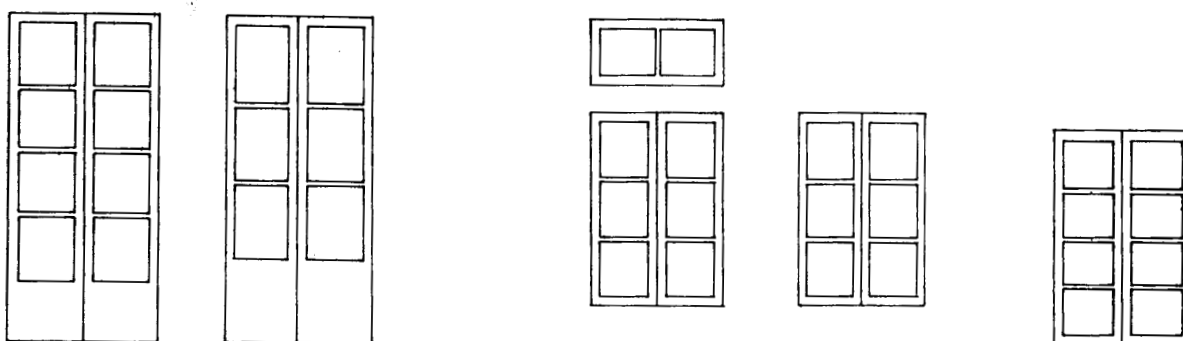
Cadrada :  
 $1,00\text{m} > a > 0,70\text{m}$

Proporción :  $a = h$

**Artigo 289: Carpintería exterior e ocós de fachada:**

1. Nas edificacións con fachada suxeita a normativa de protección manterase a carpintería exterior de madeira, pintada interior e exteriormente na mesma cor orixinal e restituíndo as substituídas de forma inadecuada.
2. No resto de edificacións empregaranse fiestras con apertura de eixo vertical e o material será madeira, ferro, aluminio ou plástico, pintado, lacado ou coloreado.
3. As cores serán as mesmas que existan na contorna, admitirase con carácter xeral o branco, verde ou gamas de pardo.
4. As tipoloxías de despece en carpinterías de fiestras, portas de aire, balcaneiras e miradoiros serán as de carácter tradicional con particións de seis ou oito ocós por cada dous batentes en cada van. Prohíbense expresamente maiores fragmentacións.
5. As particións de vidro deberanse acusar ao exterior da carpintería, non admitíndose falsas fragmentacións, dispostas exclusivamente na cara interior sobre superficies acristaladas sen dividir no exterior.

## Exemplos de despeces de carpintería tradicionais

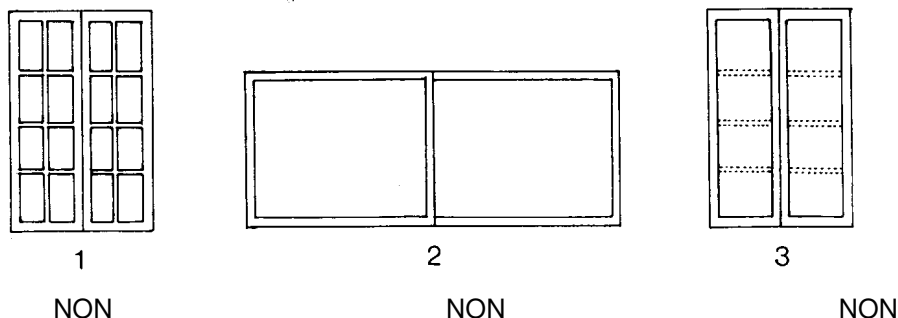


Fiestras

Balcaneiras e portas de aire

## 6. Tipos de despeces non permitidos

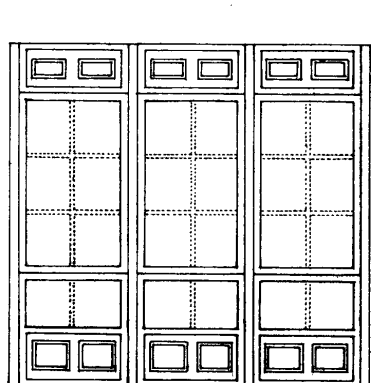
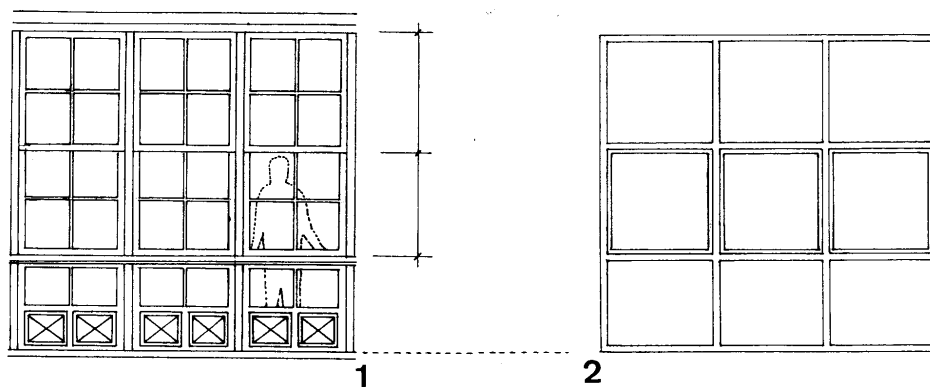
- 1- Subdivisión excesiva con unidades de vidro inferiores a 900cm<sup>2</sup>
- 2- Fragmentación segundo proporcións rectangulares apaisadas
- 3- Falsas particións sobre a cara interior do vidro.



### Artigo 290: Galerías e miradoiros:

1. Nas novas edificacións ou adicións, cando existan estes elementos no tramo de vía e permítanse voos, poderanse dispor en fachada, miradoiros e galerías.
2. Para que un corpo voado poida ser considerado como galería ou miradoiro deberá ser acristalado aló menos no 80% da superficie dos seus paramentos, sendo o seu entramado de madeira, ferro ou aluminio, interior e exteriormente lacados, pintados ou coloreados en algunha das tonalidades permitidas en consonancia coas existentes para tales elementos no entorno. Excepcionalmente permítense a utilización do formigón prefabricado ou fábrica enfoscada sempre que o seu acabado se pinte nas condicións anteriores. Nas galerías e miradoiros das edificacións catalogadas, utilizarase como material de acabado a madeira.
3. En edificios residenciais, a súa situación corresponderase sempre con estancias ou pezas similares, non podendo dispoñerse en cociñas ou pezas de servizo.
4. Poderán realizarse interpretando as solucións tradicionais, con criterios de simplificación construtiva o repetindo calquera das tipoloxías históricas. No primeiro caso será obrigado utilizar particións de vidro cadradas ou rectangulares (co lado vertical superior ao horizontal) que deben ter un mínimo de 900cm<sup>2</sup> de superficie acristalada vista sen fragmentar.
5. As particións do vidro deberán acusarse ao exterior da galería ou miradoiro, non admitíndose as falsas fragmentacións sobre a cara interior do acristalamento. Prohíbese, ademais, a fragmentación excesiva conforme a despeses que non se correspondan co tipo galego tradicional.
6. Nas edificacións con fachadas suxeitas a normativa de protección non se admite a alteración de carpinterías en galerías e miradoiros, debendo restituírse as que foran substituídas de forma inadecuada.





1- Despece de galería de madeira.

Partición en altura segundo dous módulos de similares dimensións a partir do antepeito, conforme ó sistema de apertura en ventanais de guillotina.

2- Exemplo de posible interpretación da solución tradicional admitida en novas edificacións.

Mantéñense as pautas principais na modulación do despece tradicional, con particións de vidro cadradas ou rectangulares verticais e superficie sen fragmentar superior a 900 cm<sup>2</sup> por unidade.

3- Exemplo de interpretación do despece tradicional non admitida en novas edificacións.

Modulación en altura inadecuada.

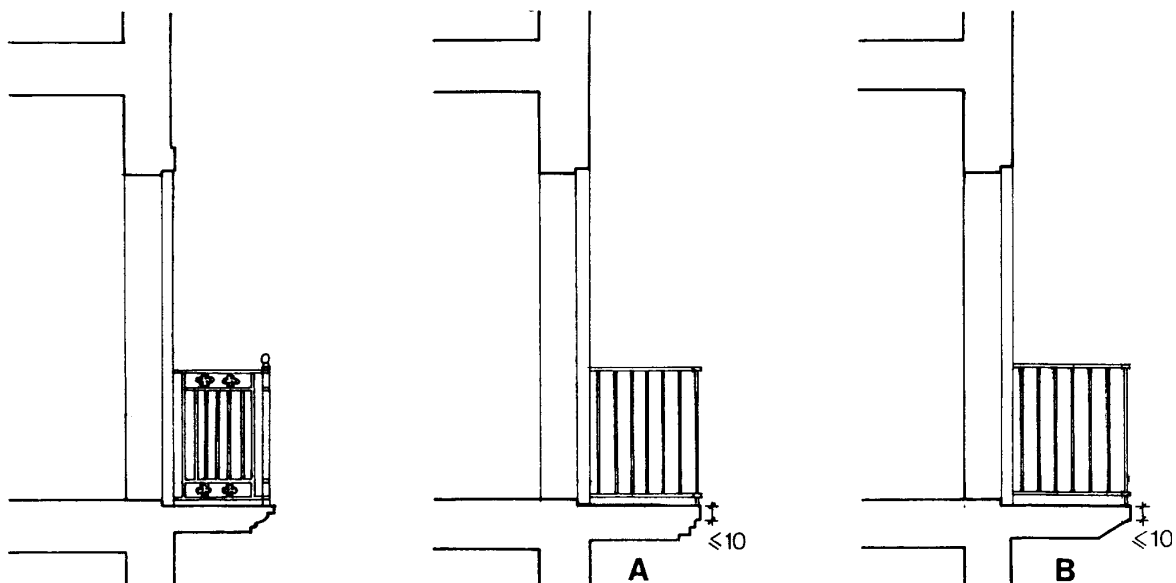
Falsas particións do vidro non aparentes na súa cara exterior.

Motivos ornamentais estandarizados alleos aos habituais en carpintería de madeira.

### Artigo 291: Balcóns:

Nas novas edificacións e adicións cando se permita a colocación de balcóns en fachada, estes cumprirán as seguintes condicións:

1. Non se poderá voar o forxado en todo o seu espesor, rematándose con sección menor mediante diminución por molduración ou achafranando as arestas, sen que o canto no seu borde exterior supere os 10cm de espesor.
2. Os elementos de protección contra caídas poderán ser de calquera dos materiais utilizados tradicionalmente para tal fin, como a madeira en forma de balaústres ou ferraxerías de ferro, fundición ou aluminio, debendo ser o seu acabado en este último caso lacado ou anodizado.
3. O deseño da ferraxería evitará a incorporación de elementos disonantes co entorno, tendendo a solucións eficaces e de gran simplicidade, acordes coas tradicións, compostas predominantemente por elementos metálicos verticais.
4. Nas edificacións con fachada suxeitas a normativa de protección non se admite a alteración de ferraxerías ou varandas, debendo restituírse na súa forma e materiais as que foran substituídas inadecuadamente.



Balcóns en edificacións catalogadas:

Protéxense totalmente, non permitíndose a substitución da súa cerraxería orixinal.

Deberán restituirse na súa forma e materiais orixinais os que se cambiaran inadecuadamente.

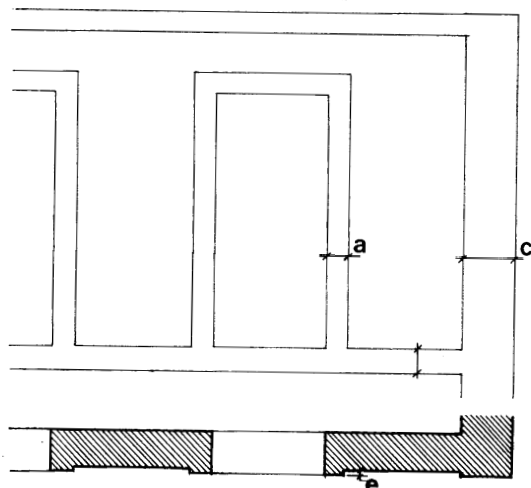
Balcóns en novas edificacións:

Admítense conforme á regulamentación xeral de voós, segundo o largo da rúa.

Non se permite o voo do forxado en todo o seu espesor, disminuindo a súa sección por molduración(A) ou achafranado de arestas (B).

### Artigo 292: Recercados de ocos, impostas e cadeas:

1. Nas novas construcións, os ocos de fachada poderán recercarse definindo xambas e linteis, nese caso, os recercados poderán realizarse con pezas de cantería ou mediante enfoscado, dependendo da solución habitual nas edificacións próximas. Non terán unha largo superior aos 20cm nin sobresairán máis de 5cm respecto ao plano de fachada, podendo en caso de fachadas enfoscadas ou revocadas con recercados no mesmo acabado, adoptar a diferenciación de cor especificada no apartado correspondente conforme aos condicionantes alí establecidos. Non se permite o recrido do revoco dos entrepanos ata enrasalo co nivel da molduración dos recercados.
2. Poderán definirse impostas cos materiais e condicións expresados para os recercados.
3. Así mesmo, poderán utilizarse cadeas laterais enmarcando a fachada respecto aos edificios medianeiros ou definindo esquinas en edificios con tal disposición. A súa altura non será superior a 70cm e realizarase no mesmo material e acabado que as impostas ou recercados.



Dimensións de recercados, impostas e cadeas nas novas edificacións

- a. Largo de recadros e impostas máx. 20 cm.
- c. Largo de cadeas laterais máx. 70 cm.
- e. Espesor de recadros, cadeas e impostas máx. 5cm.

### **Artigo 293: Persianas e contrafiestras:**

1. O escurecemento de fiestras, balcóns ou portas de aire realizarase obrigatoriamente mediante contrafiestras interiores pintadas da mesma cor que a carpintería.
2. Prohíbese expresamente en calquera caso a disposición ao exterior de persianas de plástico ou doutros materiais, non podéndose tampouco instalar capialzados exteriores para aloxar persianas enrollables ou toldos.
3. Nas galerías e miradoiros só poderanse empregar persianas de láminas lixeiras ou de tela pola cara interior que non modifiquen o efecto de transparencia e lixeireza dos seus paramentos. A súa coloración harmonizará có do entramado da galería ou miradoiro.

### **Artigo 294: Tratamento de cubertas:**

1. A cuberta será sempre inclinada podendo configurarse a dúas ou tres augas no corpo principal e edificacións adxectivas exentas e a unha, dúas ou tres augas nas edificacións adxectivas adosadas ao corpo principal.
2. Empregarase como material exclusivo de cobertura a tella cerámica curva, prohibíndose expresamente os materiais bituminosos, a lousa, tellas de cemento, fibrocemento ou chapas onduladas plásticas e metálicas.

### **Artigo 295: Condición de cerramentos e valados:**

1. Os cerramentos e valados serán preferentemente de encachado de pedra e situaranse nas aliñacións establecidas nos planos de ordenación.

2. Admítense outras fábricas (ladrillo, bloque formigón,...) sempre que sexan debidamente revestidos e pintados. Neste caso as cores a utilizar serán as mesmas que para as fachadas das edificacións, e dicir: branco e marfil.
3. Admítense tamén os peches vexetais, empregándose neste caso arbustos de carácter autóctono, tales como loureiro, buxo...
4. A altura máxima dos cerramentos de fábrica enlucida e pintada será de 1,50m, podendo chegar ata os 2,00m no caso de cerramentos de pedra.
5. Prohíbese expresamente os remates de forxa, aluminio e outros alleos á morfología do núcleo rural.
6. Os portais de acceso situados no cerramentos serán opacos e lisos, sen cuarteiróns ou outras particións formando dameiros ou outros esquemas xeométricos.
7. Prohíbese expresamente o emprego de materiais de acabado alleos á construción tradicional, tales como ladrillo cara vista, plaquetas cerámicas, azulexos, gresite, bloques de formigón visto,...
8. Prohíbese tamén de xeito expreso o derrubamento de xeito inxustificable de muros tradicionais e valados de rueiros e corredoiras.

#### **Artigo 296: Edificacións de especial calidade arquitectónica.**

1. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán modificarse as condicións morfolóxicas e construtivas indicadas neste capítulo sempre que estas harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do contorno.
2. A estes efectos xunto co proxecto arquitectónico deberase aportar un informe específico elaborado polo colexio oficial de arquitectos de Galicia.

## **TÍTULO IX: DO SOLO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO I: RÉXIME XERAL DE APLICACIÓN**

#### **Artigo 297: Definición e ámbito.**

Constitúen o solo rústico os terreos que se determinan nos planos de ordenación dentro desta clase de solo, de conformidade co disposto no artigo 7 do presente plan xeral.

#### **Artigo 298: Réxime do solo rústico.**

1. Os terreos clasificados como solo rústico son susceptibles en todo caso de ser destinados a fins agrícolas, gandeiros, cinexéticos e outros vencellados á utilización racional dos recursos naturais. De calquera xeito deberán respectarase as determinacións previstas na Lei 4/1989, do 27 de marzo, de conservación dos espazos naturais e da flora e fauna silvestres, así como na Lei 9/2001, do 21 de agosto de conservación da natureza.

2. De conformidade co disposto no art. 31 da Lei 9/02, coas modificacións derivadas da Lei 15/04, os dereitos e obrigas dos propietarios de solo rústico son os seguintes:

2.1.- Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e destino rústico daqueles. Para estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, 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, sempre que os propietarios se comprometan a repoñer os terreos ao seu estado anterior no prazo que se determine. Para estes efectos o Concello poderá esixir a prestación das garantías necesarias.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos pola Lei 9/2002.

## 2.2.- Os propietarios de solo rústico deberán:

- a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, se é o caso, estableza a Lei 9/2002, 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 na Lei 9/2002, 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 art. 33 da Lei 9/2002 coa redacción dada na Lei 15/2004.
- d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.
- e) Cumpri-las obrigacións e condicións sinaladas na Lei 9/2002 para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas imponha o planeamento urbanístico e a autorización autonómica outorgada.

## **CAPÍTULO II: CATEGORÍAS**

### **Artigo 299: Categorías**

Dentro do solo rústico establécense as seguintes categorías:

- Solo rústico de protección ordinaria (S.R.P.O.)
- Solo rústico de protección agropecuaria (S.R.P.A.).
- Solo rústico de protección forestal (S.R.P.F.).
- Solo rústico de protección de infraestruturas (S.R.P.I.).
- Solo rústico de protección das augas (S.R.P.Ag).
- Solo rústico de protección das costas (S.R.P.C).
- Solo rústico de protección de espazos naturais (S.R.P.E.N.)
- Solo rústico de protección paisaxística (S.R.P.P.).
- Solo rústico de protección do patrimonio (S.R.P.Pa.)

## **SECCIÓN PRIMEIRA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA**

### **Artigo 300: Ámbito**

O solo rústico de protección ordinaria é o constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideran inaxeitados 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.

### **Artigo 301: Condicións de uso**

Os usos permitidos por licenza municipal e autorizables pola Comunidade Autónoma son os previstos no art. 36º da Lei 9/02, coa modificación da disposición adicional terceira 1. da Lei 6/2007 de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, a saber:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1.- Actividades e usos non construtivos

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

b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

#### 1.2.- Actividades e usos construtivos

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

b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04.

### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

#### 2.1.- 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) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

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

#### 2.2.- Actividades e usos construtivos:

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

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

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

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 ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

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

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/02, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

g) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

h) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ó aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

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

k) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

l) Infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos sólidos urbanos ou de produción de enerxía.

2.3.- Tamén se permitirán os usos que se poidan establecer a través de instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo

3. Usos prohibidos: todos os demais.

## **SECCIÓN SEGUNDA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.**

### **Artigo 302: Ámbito.**

O solo rústico de protección agropecuaria está 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 zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da Lei 9/02 e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores á devandita entrada en vigor, agás que deban seren incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal, coa excepción do ámbito de solo urbanizable non delimitado nº1 que linda có solo urbano de Laxe.

### **Artigo 303: Usos**

#### 1. Usos permisibles por licenza municipal

##### 1.1.- Actividades e usos non construtivos

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

b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

##### 1.2.- Actividades e usos construtivos

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

b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04

#### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

##### 2.1.- Usos e actividades 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) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

## 2.2.- Actividades e usos construtivos

- a) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- b) Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- c) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- d) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- e) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- f) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ó aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- g) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- h) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

2.3.- Tamén se permitirán os usos que se poidan establecer a través de instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os residenciais e industriais.

## **SECCIÓN TERCEIRA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL.**

### **Artigo 304: Ámbito.**

Está 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 ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor da Lei 9/02 ou nos cinco anos anteriores á mesma. 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.

### **Artigo 305: Condicións de uso.**

#### 1. Usos permisibles por licenza municipal

##### 1.1.- Actividades e usos non construtivos

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

b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

##### 1.2.- Actividades e usos construtivos.

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

b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04

#### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

##### 2.1.- Usos e actividades 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) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

##### 2.2.- Actividades e usos construtivos

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

- b) Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
  - c) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
  - 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 ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
  - f) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
  - 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.
- Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/02, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.
- h) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ó aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
  - i) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
  - k) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

2.3.- Tamén se permitirán os usos que se poidan establecer a través de instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo

3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os residenciais e industriais.

## SECCIÓN CUARTA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS

### **Artigo 306: Ámbito.**

O solo rústico de protección de infraestruturas está 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.

### **Artigo 307: Condicións de uso.**

#### 1. Usos permisibles por licenza municipal

##### 1.1.- Actividades e usos non construtivos

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) Instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestructura.

##### 1.2.- Actividades e usos construtivos

- a) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestructura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04

#### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

##### 2.1.- Usos e actividades non construtivos

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.

## 2.2.- Actividades e usos construtivos

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

2.3.- Tamén se permitirán os usos que se poidan establecer a través de instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo

3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

## SECCIÓN QUINTA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS

### **Artigo 308: Ámbito.**

1. O solo rústico de protección das augas está constituído polos terreos determinados nos planos de ordenación, situados fora dos núcleos rurais, do solo urbano e do solo urbanizable, definidos na lexislación das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos asolagados e as zonas húmidas e as súas zonas de servidume.

2. Así mesmo inclúese nesta categoría a zona de policía (100m medidos horizontalmente a partir do leito) dos ríos e regatos codificados no sistema de explotación nº9 de planificación hidrolóxica de Galicia- costa.

### **Artigo 309: Condicións de uso.**

1. Usos permisibles por licenza municipal

#### 1.1.- Actividades e usos non construtivos

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

b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

#### 1.2.- Actividades e usos construtivos

a) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía

eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04.

## 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

### 2.1.- Usos e actividades non construtivos

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.

### 2.2.- Actividades e usos construtivos

a) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

b) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

2.3.- Tamén se permitirán as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

## **Artigo 310: Condicións específicas desta clase de solo**

Nas marxes dos cauces fluviais teranse en conta os seguintes condicionantes:

### 4.1. Dominio público hidráulico:

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas salvidades establecidas na Lei de augas:

a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas renovables con independencia do tempo de renovación.

b) Os leitos das correntes naturais, continuas ou descontinuas.

c) Os leitos dos lagos e lagoas e dos encoros superficiais en leitos públicos.

d) Os acuíferos subterráneos, aos efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos (texto refundido da Lei de augas. RD Legislativo 1/01).



Enténdese por leito natural dunha corrente continua ou descontinua, o terreo cuberto polas máximas enchentes ordinarias. Rexeranse polo Texto refundido da Lei de augas e o Regulamento do dominio público hidráulico. RD 849/1986, do 11 de abril.

Todo uso privativo das augas non incluída no art. 56 do Texto Refundido da Lei de augas require concesión administrativa.

#### 4.2.-Dominio privado.

a) Son de dominio privado os leitos polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesan, dende a súa orixe fincas de dominio particular.

b) O dominio privado destes leitos non autoriza para facer neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiros, cuxa destrución pola forza das avenidas poida ocasionar danos ás persoas ou cousas.

#### 4.3. Zona de protección.

Enténdese por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos sitas por enriba dos niveis das augas baixas, e por marxes os terreos que lindan cos leitos. As marxes están suxeitas, en toda a súa extensión lonxitudinal:

a) A unha zona de servidume de 5 m de largo para uso público que se regulará.

b) A unha zona de policía de 100 m de largo na que se condicionará o uso do solo e das actividades que se desenvolvan.

Nas zonas próximas á desembocadura do mar, no entorno inmediato dos encoros ou cando as condicións topográficas ou hidráulicas dos Leitos e marxes o fagan necesario para a seguridade das persoas e bens, poderá modificarse a largo de ambas zonas na zona que se determine.

Poderanse realizar en caso de urxencias traballos de protección de carácter provisorio, nas marxes dos leitos. Serán responsables dos eventuais danos que puidesen derivarse das citadas obras os propietarios que as construísen.

A zona de servidume para uso público definida no artigo anterior terá os fins seguintes:

a) Paso para servizo do persoal de vixilancia do Leito.

b) Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para o salvamento de persoas e bens.

d) Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional e no caso de necesidade.

Os propietarios destas zonas de servidume poderán sementar e plantar especies non arbóreas libremente, sempre que non impidan o paso sinalado no apartado anterior, pero non poderán edificar sobre elas sen obter autorización pertinente, que se outorgará en casos moi xustificados. As autorizacións para a plantación de especies arbóreas requirirán autorización do Organismo de Conca.

As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais dos Leitos rexeranse polo disposto na lexislación civil. Encanto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas estarase ao establecido na concesión ou autorización correspondente.

#### 4.4. Obras en Zona de Policía.

Na zona de policía de 100 m de largo medidos horizontalmente a partir do Leito e co fin de protexer o dominio público hidráulico, e o réxime de correntes están sometidos ao disposto no Regulamento do DPH as seguintes actividades e usos do solo:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- b) As extraccións de áridos.
- c) As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisorio.
- d) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioro do dominio público hidráulico.

A modificación dos límites da zona de policía cando concorra algunha das causas sinaladas no texto refundido da Lei de augas, só poderá ser promovido pola Administración do Estado, Autonómica ou Local.

A competencia para acordar a modificación corresponderá ao Organismo de Conca, debendo instruír a eses efectos o oportuno expediente no que deberá practicarse o trámite de información pública e de audiencia aos Concellos e Comunidades Autónomas, no territorio no que se atopan os terreos gravados e aos propietarios afectados. A resolución deberá ser publicada, alomenos, no "Boletín Oficial" das provincias afectadas.

A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de leitos precisará autorización administrativa previa do Organismo de Conca, sen prexuízo dos supostos especiais regulados no Regulamento do D.P.H., a devandita autorización será independente de calquera outra que teña que ser outorgada polos distintos órganos das administracións públicas:

- a) Para realizar calquera tipo de construción na zona de policía dos leitos, esixírase a autorización previa do Organismo de Conca, agás que o correspondente plan xeral de ordenación municipal, outras figuras do ordenamento urbanístico ou plans de obras da administración, foran informados por este organismo e recollesen as oportunas previsións presentadas a eses afectos.
- b) Á petición referida unirase plano de planta que inclúa a construción e marxes dos leitos, cun perfil transversal polo punto de emprazamento da construción máis próxima ao leito, na que ficarán reflectidas as posibles zonas exentas de edificios.
- c) A tramitación será a sinalada nos artigos 52 ao 54 do Regulamento do D.P.H.
- d) Os Organismos de Conca notificarán ao Concello sobre das peticións de autorización de construción de zona de policía de leito, así como as resolucións que nela recaían para os efectos do posible outorgamento da correspondente licenza de obras.

#### 4.5. Verquidos.

Son obxectivos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

- a) Conseguir e manter un adecuado nivel de calidade das augas.
- b) Impedir a acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo, capaces de contaminar as augas subterráneas.
- c) Evitar calquera outra actuación que poida ser causa da súa degradación.

Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo disposto no texto refundido da Lei de augas:

- a) Efectuar verquidos directos ou indirectos que contaminen as augas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros ou substancias, calquera que sexa a súa natureza ou lugar no que se depositen, que constitúan ou poidan constituír un perigo de contaminación das augas ou de degradación do entorno.
- c) Efectuar accións sobre o medio físico ou biolóxico afecto á auga que constitúan ou poidan constituír unha degradación do mesmo.
- d) O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puidese constituír un perigo de contaminación ou de degradación do Dominio Público hidráulico.

Toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico e, en particular, o verquido de augas continentais require de autorización administrativa.

Aos efectos consideraranse verquidos os que se realicen directa ou indirectamente nos Leitos, calquera que sexa a natureza destes, así como os que se leven a cabo no subsolo ou sobre o terreo, balsas ou escavacións, mediante evacuación, inxección ou depósito.

## **SECCIÓN SEXTA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS**

### **Artigo 311: Ámbito.**

Defínense como tales os terreos determinados nos planos de ordenación por estar vencellados á costa e as súas zonas inmediatas.

### **Artigo 312: Condicións de uso.**

En principio nas áreas sometidas a este tipo de protección quedan prohibidas as edificacións e intervencións de todo tipo, agás aquelas que supoñan unha posta en valor do que se pretende protexer. O anterior enténdese sempre coas limitacións que impoña a lexislación sectorial correspondente de costas.

Non obstante o anterior, e de conformidade co disposto na Lei 9/02, coa redacción dada pola Lei 15/04, distínguese:

#### 1. Usos permisibles por licenza municipal

##### 1.1.- Actividades e usos non construtivos

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

##### 1.2.- Actividades e usos construtivos

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

- b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04

## 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

### 2.1.- Usos e actividades non construtivos

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.

### 2.2.- Actividades e usos construtivos

- a) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen, sempre que sexa compatible co previsto na lexislación de costas.

- b) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

2.3.- Tamén se permitirán as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

4. Limitacións derivadas da lexislación en materia de Costas para os terreos incluídos no D..P.M.T., servidume de tránsito e servidume de protección:

“1.- Dentro da servidume de protección só están permitidas as obras, instalacións e actividades que pola súa natureza non poidan ter outra ubicación ou presenten servizos necesarios ou convenientes para o dominio público marítimo- terrestre.

2.- En todo o ámbito da Ordenanza non se autorizará ningún uso que signifique instalación permanente, coa excepción dos derivados da defensa nacional, da navegación e da ordenación pesqueira ou marisqueira que se regularán pola súa lexislación específica dentro dos criterios desta Ordenanza.

Igualmente se estará ás limitacións derivadas da lexislación vixente nesta materia que inciden directamente en planeamento e en concreto, as seguintes:

- Os usos na zona afectada pola servidume de protección se axustarán ao disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de Costas, debendo contar os usos permitidos nesta zona, coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, previo informe da Demarcación de Costas, tal e

como establecen os artigos 48.1 e 49 do Real Decreto 1112/92, polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

- Deberase garantir o respecto da servidume de tránsito definida no artigo 27 da Lei de Costas.

-As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas, situadas en zona de dominio público ou servidume, regularanse polo especificado na Disposición Transitoria Cuarta da citada Lei.

- As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

3.- Manteranse e fomentárase o respecto, a conservación e a protección dos valores naturais da paisaxe e do medio ambiente.

Queda prohibida a utilización dos arenais e zonas húmidas contiguas para a súa coutación como zonas de aparcamento de vehículos.

4.- Prohíbense as seguintes obras ou actuacións:

- Colocación de instalacións de tipo industrial ou de servizos, mesmo tendidos ou conducións que perturben os valores da paisaxe.

- Colocación de carteis ou anuncios propagandísticos

- Destrución dos elementos naturais, vexetais ou acuáticos que impoñan unha modificación regresiva do equilibrio natural da praia ou ecosistema.

- Modificación de cauces, acarreos ou traslados artificiais de area, extracción da mesma, vertidos ou recheos de zonas húmidas.

5.- Poderanse autorizar instalacións desmontábeis sen soporte estrutural de fábrica para o despacho de bebidas, comidas, etc. así como para o desenvolvemento de actividades complementarias dos baños (alpendres, etc.), con carácter de temporada e así debe constar de forma expresa na concesión da licenza municipal; sempre que se obteña a pertinente autorización da Administración competente en materia de Costas e iso só en tramos de costa que constitúan praias e coas medidas máximas previstas no Regulamento de Costas.

6.- En todo caso nesta zona estarase ao disposto na Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas, así como ao Regulamento Xeral para o seu desenvolvemento aprobado por Real Decreto 1471/1989, do 1 de decembro, coa modificacións introducidas polo Real Decreto 1.112/1992, do 18 de setembro.

7.- Os peches deberán cumprir as condicións establecidas no art. 44.3 do Regulamento de Costas.

8.- En todo caso, a autorización por parte da Administración competente en materia de costas será previa á concesión da licenza municipal.

9.- Todos os usos non previstos na lexislación de costas e na Lei 9/02 e, especialmente, os residenciais e industriais, están expresamente prohibidos”.

## **SECCIÓN SEPTIMA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS**

### **Artigo 313: Ámbito**

Está constituído polos terreos delimitados nos planos de ordenación por estar sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/01, 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, ou o planeamento urbanístico, consideren necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

Os terreos clasificados como solo rústico de protección de espazos naturais que se atopan a unha distancia inferior a 200m do límite interior da ribeira do mar deberán cumprir ademais as condicións establecidas na sección sexta desta normativa para solo rústico de protección de costas.

### **Artigo 314: Condicións de uso**

O réxime xeral dos solos rústicos de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación sectorial, ten por obxecto preservar os seus valores naturais, paisaxísticos e tradicionais, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

#### **1. Usos permisibles por licenza municipal**

##### **1.1.- Actividades e usos non construtivos**

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

b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

##### **1.2.- Actividades e usos construtivos**

Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04

## 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

### 2.1.- Usos e actividades non construtivos

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.

### 2.2.- Actividades e usos construtivos

a) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen, sempre que sexa compatible co previsto na lexislación de costas.

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

c) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

2.3.- Para poder autorizar os usos sinalados polo 2.2.c do presente artigo, será necesario obter o previo informe favorable da consellería competente en materia de conservación de espazos naturais.

3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

## **SECCIÓN OITAVA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA**

### **Artigo 315: Ámbito**

Está constituído polos terreos que determina o presente PXOM, ou no seu caso, os instrumentos de ordenación do territorio, coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor.



## **Artigo 316: condicións de uso**

### 1. Usos permisibles por licenza municipal

#### 1.1.- Actividades e usos non construtivos

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

#### 1.2.- Actividades e usos construtivos

- a) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- b) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo art. 42.1.c da Lei 9/02 na redacción dada pola Lei 15/04

### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

#### 2.1. Usos e actividades non construtivos

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.

#### 2.2. Actividades e usos construtivos

- a) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- b) Construcións destinadas a establecementos de acuicultura.

### 3. Usos prohibidos: todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

**SECCIÓN NOVENA: SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO.****Artigo 317: Ámbito.**

É o determinado nos planos de ordenación coincidente coas áreas de protección integral dos xacementos arqueolóxicos e as parcelas das dúas igrexas parroquiais catalogadas como bens de interese arquitectónico situadas en solo rústico.

O seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do ben, e o seu entorno máis inmediato.

**Artigo 318: Usos.**

## 1. Elementos de carácter arquitectónico:

Tendo en conta que os elementos arquitectónicos situados nesta categoría de solo rústico teñen protección integral, so se permitirán as actuacións dirixidas a súa conservación e/ou restauración que precisarán en todo caso da autorización previa da Dirección Xeral de Patrimonio.

## 2. Elementos de carácter arqueolóxico:

2.1. Só se permitirán actuacións encamiñadas á súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura

2.2. Permitiranse asemade os usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico, nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

2.3. Non se poderán realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc.), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación ou arrinque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas, e a apertura de pozos e minas.

**Artigo 319: Condicións especiais de uso.**

Para as edificacións situadas nas Áreas de Protección Integral dos elementos de carácter arqueolóxico, poderanse permitir de xeito puntual, obras de mellora en canto a infraestruturas, ao servizo das edificacións (abastecemento de auga, saneamento de augas residuais, redes de alumado, etc), e obras de acondicionamento de tales edificacións. As obras autorizadas deberanse realizar cos medios axeitados para cada tipo de actuación de cara a non afectar ao xacemento arqueolóxico.

**Artigo 320: Tramitación.**

1. Na tramitación dos expedientes relativos a realización de calquera das intervencións autorizables seguirase o establecido nas Normas xerais para a protección do patrimonio que se regulan no Título XI.
2. Será necesario acometer unha intervención arqueolóxica previa na superficie afectada polo proxecto.

**Artigo 321: Condicións de volume e edificación.**

Non se permiten construcións de nova planta.

**CAPÍTULO III: CONDICIÓNS DAS EDIFICACIÓNS AUTORIZABLES EN SOLO RÚSTICO.****Artigo 322:**

As edificacións en solo rústico deberán cumprir coas condicións previstas nos arts. 42º, 43º e 44º da Lei 9/02.

**Artigo 323: Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.**

Consonte o art. 40º da Lei 9/02, permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo art. 41 da Lei 9/02, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivendas 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 orixinal cumprindo as condicións.

**Artigo 324: Condicións de posición:**

Os cerramentos e edificacións que se constrúan en solo rústico deberán axustarse ás seguintes condicións de posición.

## 1. Cerramentos:

### a) Vías de sistema xeral

- De carácter supramunicipal. En aplicación do establecido na Lei 4/1994 do 14 de setembro, de estradas de Galicia, non se autorizan cerramentos nas zonas de dominio público nin nas de servidume. Polo que os cerramentos da parcela nas estradas de titularidade da Xunta de Galicia e da Deputación recuaranse dous metros dende o límite exterior de zona de dominio público. En calquera caso esta distancia non será inferior a 7m medidos dende o eixo da vía.

- Resto das vías: 7 metros medidos dende o eixo da vía.

b) Vías que non pertencen ao sistema xeral viario: 5m medidos dende o eixo da vía, sempre que esta distancia sexa igual ou superior a 1,50m medidos dende a aresta exterior de explanación.

## 2. Edificacións:

a) Vías de sistema xeral: A liña límite de edificación axustarase ao determinado no artigo 35º da Lei 4/1994

b) Resto das vías: 5 metros medidos dende a aresta exterior de explanación.

## **TÍTULO X: DO SOLO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIÓNS XERAIS PARA SOLO URBANIZABLE**

#### **Artigo 325: Réxime urbanístico.**

De conformidade co disposto no artigo 14 da Lei 9/02, constitúen o solo urbanizable (S. UBLE) os terreos que non teñas a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na Lei 9/02 e no presente PXOM.

#### **Artigo 326: Categorías**

Consonte có disposto no art. 14 da Lei 9/02, na redacción dada pola Lei 15/04, distínguense dúas categorías de solo urbanizable:

- a) Delimitado ou inmediato, que é o comprendido nos sectores delimitados establecidos neste PXOM que teñan establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico. (S. UBLE)
- b) Non delimitado ou diferido (S. UBLE N.D.), integrado polos demais terreos que o PXOM clasifica como solo urbanizable.

#### **Artigo 327: Áreas de reparto.**

1. De conformidade co contido no artigo 111<sup>º</sup>.4 da Lei 9/02, cada área de reparto comprenderá un sector de solo urbanizable delimitado e os sistemas xerais que se integran neles ou que se lles adscriban para efectos da súa xestión.
2. Segundo o establecido no artigo 111<sup>º</sup>.5. da Lei 9/02, en solo urbanizable non delimitado, as áreas de reparto definiranse por medio dos plans de sectorización que os ordenen e desenvolvan, conforme aos criterios sinalados a tal efecto no presente PXOM, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e sistemas xerais de infraestrutura existentes.

#### **Artigo 328: Aproveitamento tipo.**

Dacordo có determinado no artigo 114<sup>º</sup> da Lei 9/02 o aproveitamento tipo do área de reparto que establece este PXOM para cada sector de solo urbanizable delimitado, determínase no apartado correspondente da memoria dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas

xerais pertencentes a ela, con exclusión, se é o caso, dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan.

#### **Artigo 329:**

De conformidade co establecido no artigo 23º da Lei 9/02 o aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o resultado de aplicarlle á superficie dos seus predios respectivos o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

#### **Artigo 330: Barreiras arquitectónicas.**

Os Plans Parciais e de Sectorización deberán xustificar o cumprimento das esixencias contidas na Lei 8/97 e no seu Regulamento de desenvolvemento (Decreto 35/00) ou norma que a substitúa.

#### **Artigo 331: Informes doutras administracións.**

1. Con carácter previo á aprobación dos correspondentes plans parciais e de sectorización, e ademais dos informes previstos na lexislación urbanística aplicable, deberá recabarse informe previo das administracións con competencias nas materias que resulten afectadas pola ordenación, como costas, patrimonio, augas, estradas, etc.
2. Deberase dar cumprimento as determinacións sobre a avaliación ambiental estratéxica de instrumentos de planeamento urbanístico contidas no capítulo II da Lei 6/2007, de 11 de maio, de Medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia

## **CAPITULO II: SOLO URBANIZABLE DELIMITADO**

#### **Artigo 332: Condicións de ordenación dos sectores de solo urbanizable delimitado.**

1. De cada un destes sectores achégase unha ficha na que se establecen as determinacións necesarias a ter en conta para o seu desenvolvemento e execución mediante os correspondentes plans parciais.
2. No desenvolvemento destes solos deberanse respectar as condicións establecidas na lexislación sectorial vixente en materia de costas, estradas, augas, etc.
4. En especial naquelas zonas colindantes con cauces fluviais, os correspondentes Plans de desenvolvemento deberán someterse, antes da súa aprobación, ao informe previo do organismo Augas de Galicia. As franxas colindantes cos cauces fluviais que sexa necesario, dacordo cos informes sectoriais, preservar de uso edificatorio, consideraranse como zona de cesión de uso e

dominio público municipal (sistema local), sen prexuízo de que os propietarios dos terreos comprendidos en ela poidan facer efectivo o seu aproveitamento noutra zona do sector.

**Artigo 333: Condicións de ordenación dos sectores de solo urbanizable delimitado:**





**SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 1 (S. UBLE 1)**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda colectiva.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.
4. Altura máxima: O número máximo de andares permitido será de tres (B+2P).
5. Edificabilidade máxima: A superficie máxima total edificable será de 0,14 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o plan parcial.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o plan parcial.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.
  - Sistema xeral viario: A conexión có sistema xeral viario producirase coa estrada autonómica AC-431 que delimita có sector ao longo do seu límite sur. A conexión do ámbito efectuarase na avenida Cesáreo Pondal non permitíndose accesos dende a estrada autonómica AC-431.
  - Sistema xerais de infraestruturas básicas e de servizos:
    - Abastecemento de auga potable: O sector conectarase cunha nova arteria prevista polo PXOM que discorrerá dende o depósito vello ata a rúa Isidro Parga Pondal. O entronque realizarase na zona en que se prevé situar a edificación residencial.
    - Saneamento de augas fecais: O Proxecto integral de mellora do saneamento da Vila de Laxe que xa se está a executar prevé a construción dun colector xeral de diámetro 400 pola rúa Isidro Parga Pondal que será onde conecte este sector.
    - Evacuación das augas pluviais: As augas pluviais entregaranse ao Rego dos Cabalos que atravesa o sector.

#### 9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais.

- Sistema xeral viario: Prevese o reforzo da estrada AC-431, que pasará do ancho actual ata acadar a sección prevista nos planos de ordenación. Así mesmo prevese unha única conexión coa citada estrada e a construción de carrís de aceleración e deceleración.
- Abastecemento de auga: O sector deberá custear a parte das novas canalizacións previstas no PXOM, dacordo coas previsións do estudio económico- financeiro.

#### 10. Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector:

- Sistema xeral de espazos libres: Adscríbese o sistema xeral Z.V.-5.
- Sistema xeral de equipamentos: Inclúese o sistema xeral EQ-10, de uso deportivo.

#### 11. Determinacións de execución:

- Área de reparto: O sector está integrado como único na área de reparto denominada A.R.UBLE-1, xunto cós sistemas xerais incluídos e adscritos EQ-10 e ZV-5.
- Aproveitamento tipo: 0,0647325

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realizarse a equidistribución das cargas e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

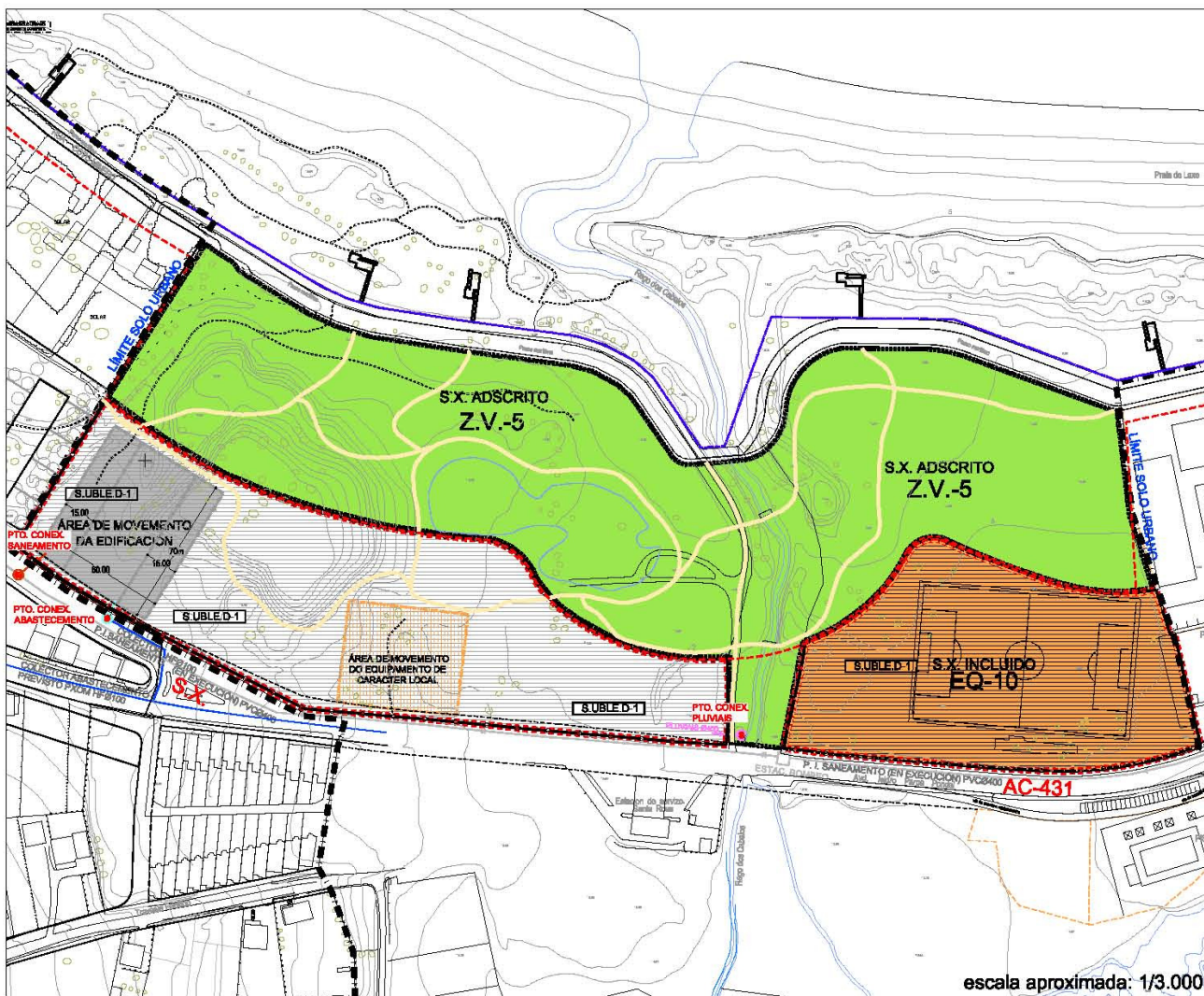
- Prazo de aprobación do plan parcial: catro anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM.
- As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos a tal efecto no plan parcial.

#### 12. Outras determinacións:

- A edificación de uso lucrativo situarase na zona determinada nos planos de ordenación como “ÁREA DE MOVEMENTO DA EDIFICACIÓN” cunha tipoloxía de bloque aberto de baixo e dúas plantas como máximo tal e como se pode apreciar nos planos de ordenación, destinando o resto do ámbito a dotacións de carácter público.
- Cumpriranse as determinacións que sexan de aplicación segundo o establecido no ANEXO “Documentación complementaria ao PXOM para o desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable 1”.

- O 50% das prazas de aparcadoiro obrigatorias segundo lexislación, deberán ser de carácter público a fin de cumprir o disposto no artigo 30 da Lei de Costas, garantindo a suficiente reserva de solo para o estacionamento de vehículos.

**SOLO URBANIZABLE DELIMITADO 1**



**DELIMITACIÓN DO SECTOR** ■■■■■■■■■■

**SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS**  
 - S.X. EQ-10 de uso deportivo

**SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS**  
 - S.X. ZV-5

**AMPLIACION E REFORZO DO SX VIARIO**  
 - Prevese o reforzo da estrada AC-431, que pasará do ancho actual ata acadar a sección prevista nos planos de ordenación.

**OUTRAS DETERMINACIÓNS**

- A edificación de uso lucrativo situarase na zona determinada nos planos de ordenación como "area de movemento da edificación" cunha tipoloxía de bloque aberto de baixo e dúas plantas como máximo tal e como se pode apreciar nos planos de ordenación, destinando o resto do ámbito a dotacións de carácter público.
- O seu acceso realizarase a través da rúa municipal Cesáreo Pondal, non permitíndose novos accesos dende a estrada autonómica AC-431.
- Cumpríranse as determinacións que sexan de aplicación segundo o establecido no anexo "Documentación complementaria ao PXOM para o desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable 1".

**SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 2 (S. UBLE 2)**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.

2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.

4. Nº máximo de andares: o número máximo de andares será de 2 (B+1P) para as vivendas unifamiliares e 3 (B+2P) nas vivendas colectivas.

5. Edificabilidade máxima: A superficie máxima total edificable será de 0,4 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o plan parcial.

7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o plan parcial.

8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.

- Sistema xeral viario: Trátase dun sector integrado no casco urbano de Laxe.

- Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:

Abastecemento: O PXOM prevé un novo colector dende o depósito novo seguindo o trazado dos viais V01 e V02 que abastecerá aos sectores a desenvolver na zona norte da Vila. Este sector conectará con este colector no Camiño da Insua no extremo sur occidental do ámbito.

Augas fecais: A conexión coa rede de sumidoiros deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.

Augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.

9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais.

Abastecemento: O sector deberá custear a parte correspondente aos novos colectores de auga previstos no PXOM que se lle imputa no estudio económico- financeiro.

Saneamento: Para a conexión coa rede de augas fecais e coa rede de pluviais realizaranse dúas novas canalizacións, a rede de fecais será de PVC Ø315, e pluviais PVC Ø400, que discorrerán polas rúas Agra de Abaixo, camiño da Besugueira e Real (un percorrido aproximado de 230ml). Esta rede servirá ademais de a este sector de solo urbanizable o PERI nº2.

10. Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector:

- Sistema xeral de espazos libres: Adscribíense os sistemas xerais Z.V.-9A e Z.V.-9B.

11. Determinacións de execución:

- Área de reparto: O sector está integrado como único na área de reparto denominada A.R.UBLE-2. Xunto cós sistemas xerais de zonas verdes Z.V.-9A e Z.V.-9B.

- Aproveitamento tipo: 0,255734

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realizarse a equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

- Prazo de aprobación do plan parcial: catro anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM

- As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no plan parcial.

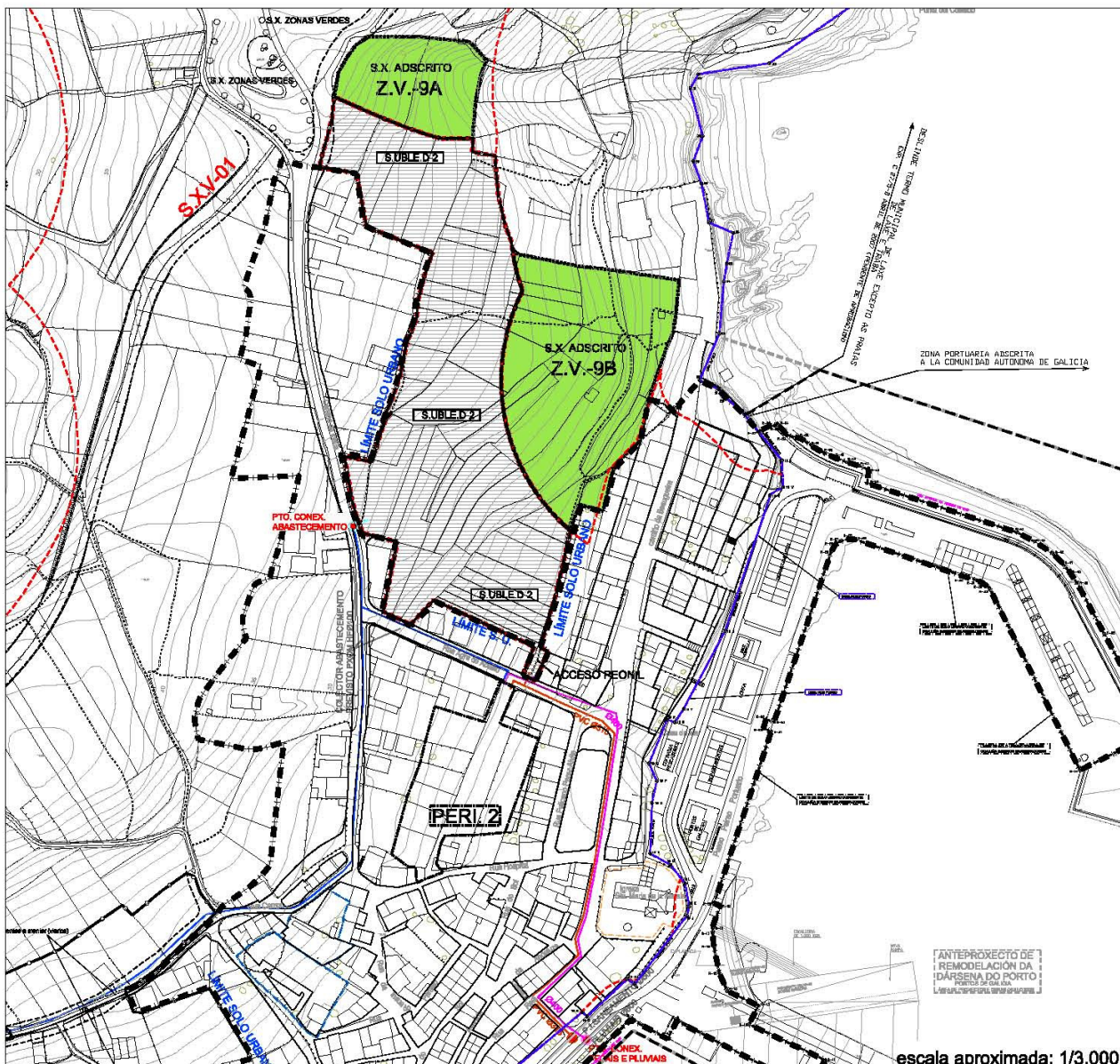
12. Outras determinacións:

- O sistema xeral adscrito ZV-9B atópase a unha distancia igual ou inferior a 100 m medidos dende a ribeira do mar, ne tan so poderán situarse espazos libres, ou equipamentos non edificatorios compatibles có establecido na lexislación de Costas.

- Cumpríranse as determinacións que sexan de aplicación segundo o establecido no ANEXO 2 “Documentación complementaria ao PXOM para o desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable 2”.



**SOLO URBANIZABLE DELIMITADO 2**



<b>DELIMITACIÓN DO SECTOR</b>	.....
<b>SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS</b>	--
<b>SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS</b>	- S.X. ZV- 9A e S.X. ZV- 9B
<b>AMPLIACION E REFORZO DO SX VIARIO</b>	--
<b>OUTRAS DETERMINACIÓNS</b>	- Cumpríranse as determinacións que sexan de aplicación segundo o establecido no anexo "Documentación complementaria ao PXOM para o desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable 2".





**SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 3 (S. UBLE 3)**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.
4. Nº máximo de andares: o número máximo de andares será de 2 (B+1P).
5. Edificabilidade máxima: A superficie máxima total edificable será de 0,30 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o plan parcial.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o plan parcial.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.
  - Sistema xeral viario: A conexión principal deste sector producirase dende a vía de nova apertura que prevé o PXOM polo límite oeste da Vila de Laxe (V-01), realizarase o reforzo dun camiño existente (V-02) que conecta o sector coa vía V-01 sendo parte integrante do sistema xeral viario. Prevense enlaces coas rúas do entorno inmediato do ámbito de xeito que quede integrado na malla urbana.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e servizos:
    - Abastecemento de auga potable: O PXOM prevé unha nova arteria xeral que partirá dende un dos depósitos reguladores existentes seguindo o trazado dos viais V01 e V02 conectando cós novos ámbitos de desenvolvemento previstos na zona norte da Vila. Esta tubería atravesará este sector, conectándose a rede interior directamente a ela.
    - Evacuación das augas pluviais: A entrega das augas pluviais realizarase na rede existente no límite este do sector.
9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais.
  - Sistema xeral viario: Prevese a ampliación e reforzo do camiño existente na ladeira do monte de Santa Rosa denominado SX V-02 que enlaza o sector co vial V-01.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:

- Abastecemento de auga: O sector deberá custear a parte correspondente das novas canalizacións de auga previstas no PXOM, segundo o determinado no estudio económico-financeiro.

- Saneamento de augas fecais: Para a conexión coa rede existente realizarase unha nova canalización de PVC Ø315 que discorrerá pola rúa do Río nun tramos duns 135 ml.

10. Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector:

- Sistema xeral viario: Inclúese o tramo do sistema xeral viario V-02 que está no sector

11. Determinacións de execución:

- Área de reparto: O sector está integrado como único na área de reparto denominada A.R.UBLE-3.

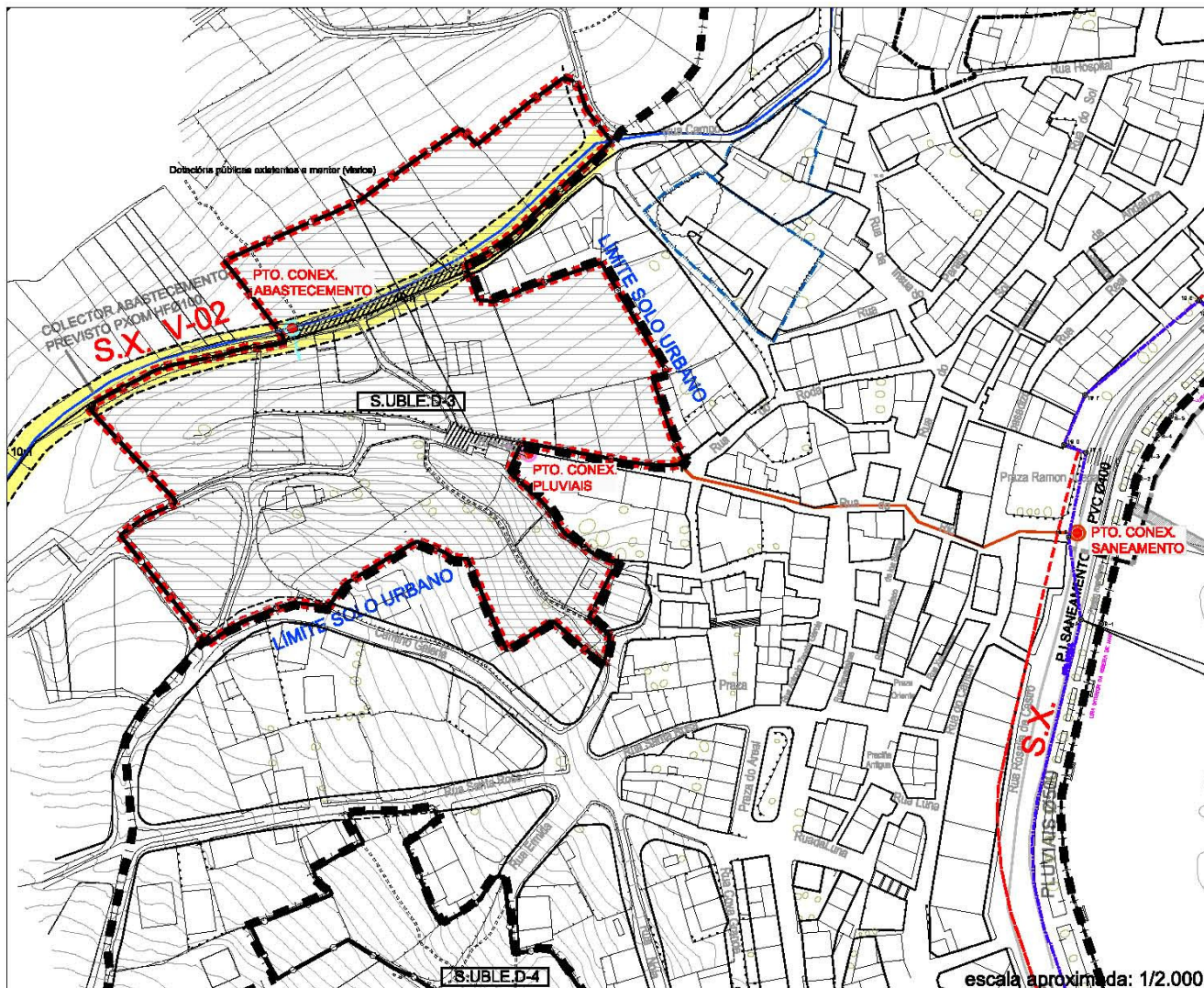
- Aproveitamento tipo: 0,2890278

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realizarse a equidistribución das cargas e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

- Prazo de aprobación do plan parcial: seis anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM

- As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no plan parcial.

## SOLO URBANIZABLE DELIMITADO 3



### DELIMITACIÓN DO SECTOR



### SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS

- a parte do Sistema Xeral Viario V-02 que se atopa dentro do sector.

### SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS

--

### AMPLIACION E REFORZO DO SX VIARIO

- Prevese a ampliación e reforzo do camiño existente na ladeira do monte de Santa Rosa denominado SX V-02 que enlaza o sector co vial V-01.

### OUTRAS DETERMINACIÓNS



Dotacións públicas existentes a manter (vianos):

- Camiño existente no trazado do vial V-02. sup= 257,34m<sup>2</sup>
- Continuación da rúa Río ata o cruce de camiños. sup= 111,95m<sup>2</sup>



**SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 4 (S. UBLE 4)**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.
2. Uso global: O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar.
3. Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.
4. Nº máximo de andares: o número máximo de andares será de 2 (B+1P).
5. Edificabilidade máxima: A superficie máxima total edificable será de 0,30 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
6. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o plan parcial.
7. Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o plan parcial.
8. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.
  - Sistema xeral viario: A conexión principal deste sector cós viais principais producirase dende a nova vía que prevé o PXOM polo límite oeste da Vila de Laxe, reforzando un camiño existente ao sur do ámbito denominado SX V-03. Tamén se prevé o enlace cos viais do solo urbano de xeito que o sector quede integrado na malla urbana.
  - Sistema xeral de infraestruturas básicas e servizos:
    - Abastecemento de auga potable: O punto de conexión establécese na conducción de HF Ø200 que conectará o depósito regulador “vello” cós ámbitos de planeamento previstos polo PXOM na zona sur da Vila. Prevese unha segunda conexión có “depósito novo” mediante unha tubería de HF Ø100.
    - Saneamento de augas fecais: A conexión deberá producirse có colector da rúa Rosalía de Castro en dous puntos. A zona norte do sector conectará dende a rúa Ermida e a zona sur a través da travesía Vila Amparo.
    - Evacuación de augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais realizarase en tres puntos. A zona norte do ámbito conectará na rúa Rosalía de Castro discorrendo en paralelo a rede de fecais. O ámbito destinado a equipamento conectará directamente coa rede existente na rúa Cova Grande, e por último as augas pluviais da zona sur do sector conduciranse a través da travesía Vila Amparo ata a rúa Vila Amparo.

#### 9. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais.

- Sistema xeral viario: Prevese o reforzo dun camiño existente ao sur do denominado SX V-03 que enlaza o sector co vial de nova apertura que prevé o PXOM polo límite oeste da Vila de Laxe (V-01).
- Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:
  - Abastecemento de auga: O sector deberá custear a parte correspondente das novas canalizacións de auga previstas no PXOM, segundo o determinado no estudio económico- financeiro..
  - Saneamento de augas fecais: Para a conexión da zona norte do sector coa rede de augas fecais realizarase unha nova canalización de PVC Ø315 que discorrerá polas rúas Ermida, Luna e do Cantón ata o colector que discorre pola rúa Rosalía de Castro (un percorrido aproximado de 240ml). A conexión da zona sur coa rede de sumidoiros realizase tamén no colector da rúa Rosalía de Castro, coa construción dunha nova canalización de PVC Ø315 que discorrerá pola travesía de Vila Amparo e pola rúa Vila Amparo, cun percorrido aproximado de 335ml. Esta canalización dará servizo tamén ao PERI nº3.
  - Evacuación de augas pluviais: Para a conexión coa rede de pluviais é necesaria a construción dunha canalización que discorrerá en paralelo á rede de fecais da zona norte (240ml) ata a rúa Rosalía de castro, será necesaria a ampliación en 50ml da rede de pluviais existente na rúa de subida dos Plazuelas.

#### 10. Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector:

- Sistema xeral de equipamentos: Inclúese o sistema xeral EQ-11, de uso asistencial.
- Sistema xeral de espazos libres: Adscríbese o sistema xeral Z.V.-7, zona verde situada na ladeira do Monte de Santa Rosa.

#### 11. Determinacións de execución:

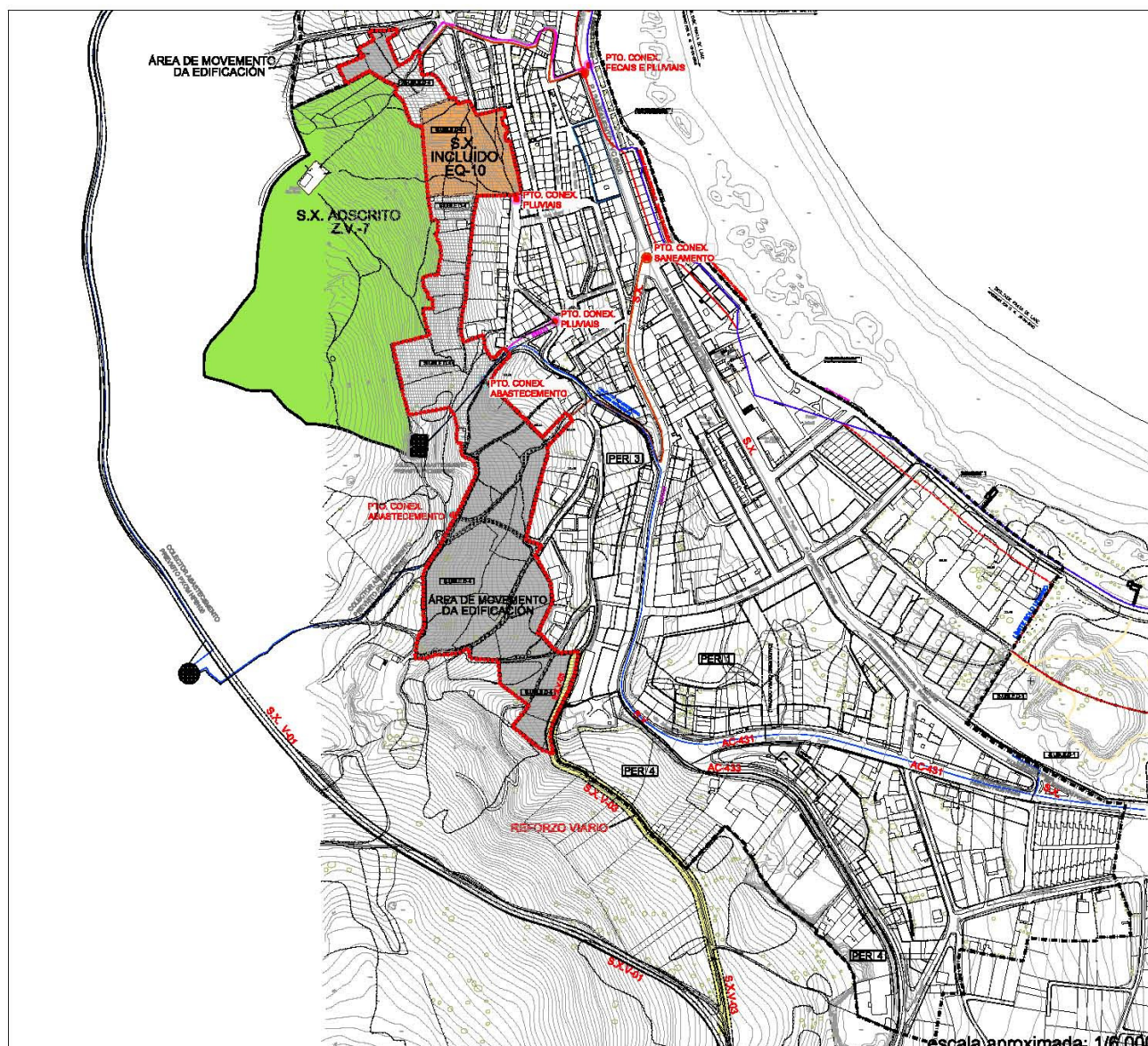
- Área de reparto: O sector está integrado como único na área de reparto denominada A.R.UBLE-4.
- Aproveitamento tipo: 0,140928392  
Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realiza- la equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.
- Prazo de aprobación do plan parcial: seis anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM
- As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no plan parcial.

## 12. Outras determinacións:

- A edificación residencial situarase no extremo sur do ámbito (grafado como área de movemento da edificación nos planos de ordenación), con menor pendente e menos impacto visual, deixando a zona central destinada a equipamentos e espazos libres. Tan só se poderá completar no extremo norte o quinceiro m9 (no ámbito grafado nos planos de ordenación como área de movemento da edificación).



## SOLO URBANIZABLE DELIMITADO 4



### DELIMITACIÓN DO SECTOR



### SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS

- S.X. EQ-11 de uso asistencial, e a parte do sistema xeral viario V-03 que se atopa dentro do sector.

### SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS

- S.X. ZV-7

### AMPLIACION E REFORZO DO SX VIARIO

- Prevese o reforzo dun camiño existente ao sur denominado SX V-03 que enlaza o sector co vial de nova apertura que prevé o PXOM polo límite oeste da Vila de Laxe (V-01).

### OUTRAS DETERMINACIÓNS

- A edificación situarase no extremo sur do ámbito (grafado como área de movemento da edificación nos planos de ordenación), con menor pendente e menos impacto viasual, deixando a zona central destinada a equipamentos e espazos libres. Tan só se poderá completar no extremo norte o quintero m09 (no ámbito grafado nos planos de ordenación como área de movemento da edificación).



Dotacións públicas existentes a manter (vianos)

- Camiño perimetral no límite oeste. sup= 1.015,52m<sup>2</sup>



**SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 5 (S. UBLE 5)**

1. Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación, sendo coincidente coa prevista no Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. Uso global: O uso global previsto é o industrial e almacéns.

3. Usos permitidos: A determinar no plan parcial dacordo coas previsións do Plan Sectorial.

4. Edificabilidade máxima: A superficie máxima total edificable será de 0,60 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

5. Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o plan parcial.

6. Características específicas: A determinar no plan parcial dacordo coas previsións do Plan Sectorial.

7. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.

- Sistema xeral viario: O sector atópase a carón da estrada AC-433 coa que linda ó longo de 400m. So se permite un punto de entronque con esta vía, que é o incluído no proxecto de acondicionamento da estrada AC-433, redactado pola D.X.de O. Públicas.

- Sistema xerais de infraestruturas básicas e de servizos: A conexión coa rede de abastecemento queda garantida a través da rede municipal existente na estrada AC-433. A evacuación de augas residuais solvéntase coa instalación dunha depuradora de augas residuais, exclusiva para o sector.

8. Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais.

- Implantación dunha planta depuradora compacta para o tratamento das augas residuais, así coma unha balsa de decantación para a recollida das augas pluviais.

9. Determinacións de execución:

- Área de reparto: O sector está integrado como único na área de reparto denominada A.R.UBLE-5

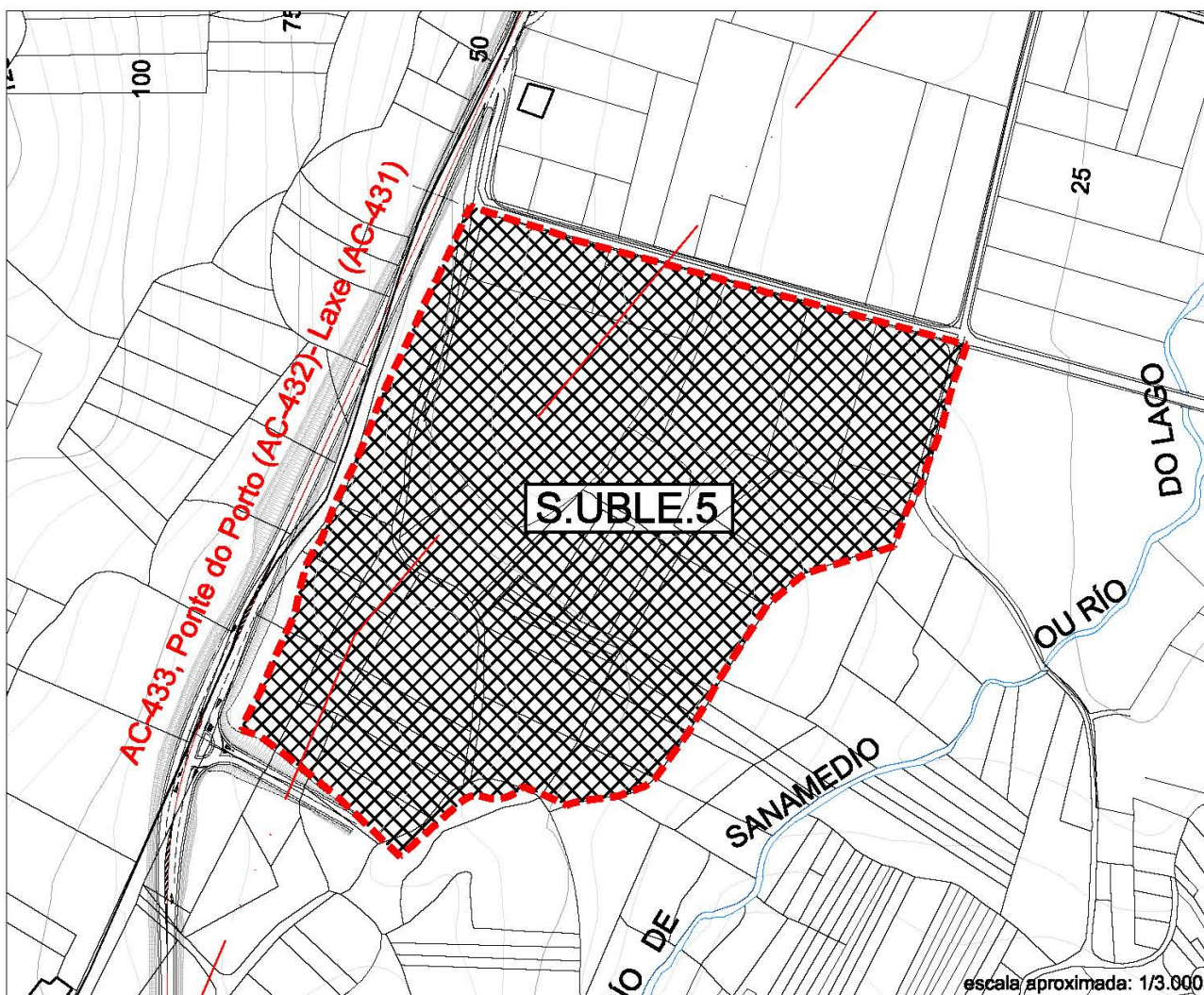
- Aproveitamento tipo: 0,6

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realizala equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

- As zonas verdes situaranse no extremo sur oriental do ámbito de xeito que se minimice o impacto sobre o río de Sanamedio.

#### 10. Observacións:

Trátase dun sector recollido no PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ÁREAS EMPRESARIAIS NO ÁMBITO DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA. Este poderá ser desenvolvido mediante o plan sectorial ou pola redacción dun plan parcial.

**SOLO URBANIZABLE DELIMITADO 5****DELIMITACIÓN DO SECTOR****SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS**

--

**SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS**

--

**AMPLIACION E REFORZO DO SX VIARIO**

--

**OUTRAS DETERMINACIÓNS**

- So se permite un punto de entronque coa estrada AC-433, que é o incluído no proxecto de acondicionamento da estrada redactado pola D. X. de Obras Públicas.
- Trátase dun sector recollido no PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ÁREAS EMPRESARIAIS NO ÁMBITO DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA.
- Prevese a implantación dunha planta depuradora compacta para o tratamento das augas residuais, así como unha balsa de decantación para a recollida das augas pluviais.



## **TÍTULO XI: NORMAS PARA A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO.**

### **CAPITULO I: DISPOSICIÓN DE CARÁCTER XERAL**

#### **Artigo 334: Ámbito e réxime xeral de aplicación:**

1. As presentes normas refírense aos solos e elementos que terán que ser obxecto de especial protección dende o punto de vista Histórico Artístico, Arquitectónico, Arqueolóxico, Etnográfico e Cultural.
2. Calquera tipo de actuación que se pretenda levar a cabo nos elementos catalogados, deberá contar có informe previo da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico Galego de A Coruña e autorización do Director Xeral do Patrimonio Cultural.

#### **Artigo 335: Lexislación aplicable:**

Será de aplicación toda a Lexislación sectorial existente sobre a materia e en especial:

*“Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.”*

*“Decreto 571/1963 de 14 de marzo sobre la protección de los escudos, emblemas, pedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interes histórico-artístico.”*

*“Decreto 449/1973 de 22 de febrero por el que se colocan bajo la protección del Estado los hórreos y cabazos antiguos existentes en Galicia y Asturias.”*

*“Decreto de 22 de abril de 1949 sobre la protección de castillos españoles.”*

*Lei 8/1995 de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia.*

*Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.*

### **CAPÍTULO II: PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE CARÁCTER ARQUITECTÓNICO**

#### **Artigo 336: Elementos a protexer:**

Como documento do PXOM, achégase un catálogo no que incorporáanse tódolos bens de este tipo a protexer, incluíndo a súa localización, normativa urbanística e grao de protección a aplicar, así como unha fotografía e un plano de situación.

**Artigo 337: Áreas de protección:**

Dentro do ámbito de protección dos elementos arquitectónicos, establécense dúas zonas:

a) *Area de protección integral*; constituída polo elemento, ou vestixio máis exterior do ben que se protexe. Cando varios elementos artículanse nun conxunto, esta área trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcando a totalidade daquel.

b) *Area de respecto*; constitúe o ámbito máis inmediato do ben a protexer. Para realizar calquera obra neste ámbito necesitarase o informe previo da Comisión Territorial de Patrimonio Histórico Galego de A Coruña (C.T.P.H.G.).

Esta área que é a grafada nos planos de ordenación, establécese en función da importancia do ben e das características da súa contorna sendo inexistente nalgún caso xustifico.

Nas solicitudes de licenza de obras dentro destas áreas, deberase aportar a información cartográfica e fotográfica precisa para determinar o impacto que vai a producir a obra sobre do ben protexido.

**Artigo 338: Graos de protección:**

Có fin de establecer unha regulación en canto á protección do Patrimonio construído establécense para cada un dos elementos catalogados un grao de protección, que será algún dos seguintes:

**NIVEL I: PROTECCIÓN INTEGRAL:**

Neste grao de protección inclúense aqueles inmobles e elementos que debido ás súas singulares características e/ou excepcional valor arquitectónico, histórico, artístico, deben manter integramente a súa tipoloxía con especial respecto ás súas características orixinais. Procurarase a súa recuperación funcional e formal por tódolos medios da técnica.

Só poderanse acometer as obras que se indican nos apartados seguintes que precisarán en todo caso do ditame favorable da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

**NIVEL II: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL:**

Aplicable a aqueles inmobles e elementos de valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico, ... que polas súas características obxectivas deban ser conservados con tratamentos específicos para mante-las súas condicións volumétricas, estruturais, tipolóxicas e ambientais sen prexuízo de que se poidan realizar obras interiores ou exteriores de adaptación, compatibles có uso actual ou permitido pola ordenanza urbanística de aplicación

Manteranse como mínimo as fachadas do edificio, ou aqueles elementos das mesmas que teñan interese, así como a tipoloxía estrutural. O mesmo que no caso anterior tódalas obras a realizar precisarán do informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

### NIVEL III: PROTECCIÓN AMBIENTAL:

Constitúe o grao de menor protección, correspondendo a este grupo os inmobles e elementos con valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico e/ou ambiental que polas características da súa fachada ou tipoloxía formal ou por contribuír á configuración dun entorno rural ou urbano, individualmente ou en conxunto, deben conservarse con tódolos seus detalles orixinais.

Neste caso flexibilízase a intervención nos interiores, podéndose chegar ao vaciado total. No caso de adicións de novos corpos, deberase manter a escala do edificio. Ao igual que nos casos anteriores, precisarase do informe previo favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

### **Artigo 339: Clasificación das intervencións:**

As intervencións que se poden realizar sobre os edificios ou conxuntos catalogados corresponderán a algunha das seguintes.

1. Conservación.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.
4. Reestruturación.
5. Adición de volumes ou andares.

### **Artigo 340: Descrición dos tipos de intervencións:**

**1. Conservación:** Son as obras que teñen como finalidade manter o inmovible ou elemento nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Compreendendo tanto as intervencións de mantemento e reparación como as de consolidación.

Considéranse intervencións de mantemento, as estritamente necesarias para que o edificio permaneza en estado de salubridade e ornato tanto exterior como interior, mediante as obras menores precisas como retellar, pintar, reparación dos sollados, das carpinterías ou das instalacións,...

Son intervencións de consolidación, as que supoñen o afianzamento ou reparación de elementos estruturais danados, incluíndo a súa eventual substitución parcial para asegurar a estabilidade do edificio e das súas partes existentes, sen aportacións de novos elementos.

**2. Restauración:** Son aquellas obras que permiten restituir a edificación ao seu aspecto orixinario, tanto na súa estrutura como nos seus acabados e decoracións, mediante a eliminación de elementos engadidos estraños e recuperación daqueles outros que foran alterados por modificacións posteriores á época da súa construción. Contémpanse baixo este tipo de intervención, tanto a restauración arqueolóxica como a restauración con recuperación, admitíndose como únicas aportacións novas as auxiliares de acabado, propias dos materiais e técnicas modernas que se incorporen, cando non fose posible a reprodución dos orixinais.

**3. Rehabilitación:** Obras que afectan ao uso e destino da edificación, simultaneando as actuais exixencias de habitabilidade, salubridade, seguridade e accesibilidade có mantemento das características estruturais do edificio e a configuración dos elementos comúns do inmovible (escaleiras, portais, patios interiores,...) que sexan obxecto de protección, conservando tanto os seus elementos resistentes como os acabados e decoración orixinais.

Permítese neste nivel a redistribución ou reforma interior dos cerramentos apertura de ocos interiores ou ventás a patios, apertura de escaleiras e ocos de luces que non afecten á estrutura portante, así como tódalas obras precisas de adecuación e mellora da habitabilidade interior e exterior do inmovible. Permítese ademais tódalas obras de conservación e restauración.

Deberanse manter en calquera caso os muros resistentes orixinais existentes, podendo excluírse da protección segundo os casos outros elementos estruturais (forxados, escaleiras, vigas, pilares,...) cando se demostre mediante información gráfica sobre o estado inicial. A tales efectos deberá acompañar ao proxecto da intervención a documentación que acredite que estes elementos carecen de interese arquitectónico ou histórico. A solicitude de exclusión da protección para algún elemento estrutural deberá ser informada na concesión da correspondente licenza, previo exame do inmovible.

**4. Reestruturación:** Son aquelas obras nas que se modifica o espazo interior do edificio, podendo afectar en distinto grao a elementos comúns ou estruturais, conforme ao límite establecido para a intervención, podendo acadar incluso o baleirado total do inmovible, con conservación, consolidación e restauración das fachadas, mantendo ademais, a volumetría e configuración das cubertas.

Nas obras de reestruturación deberanse manter todos aqueles elementos interiores preexistentes que teñan especial interese, se os houbera, tales como lareiras, escaleiras, portais, artesoados,... Manteranse en calquera caso as paredes medianeiras dos edificios catalogados, nas que non se poderán practicar rozas para incrustar nova estrutura e manténdose a tipoloxía do sistema construtivo.

**5. Adición:** Obras de construción de novos andares ou elementos volumétricos sobre edificios existentes cun grao de catalogación que o permita. Poden supor incremento no número de andares ou adición de volumes para resolver accesos, instalación de aparellos elevadores,



elementos de cuberta; inclúense tamén neste concepto as obras de nova planta anexas a unha edificación catalogada.

**Artigo 341: Obras autorizables segundo os diferentes grados de protección.**

OBRAS AUTORIZABLES. Estas obras precisarán en todo caso do ditame da Dirección Xeral de Patrimonio.

GRAO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
INTEGRAL	CONSERVACIÓN E RESTAURACIÓN
ESTRUCTURAL	CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN E ADICIÓN PUNTUAIS.
AMBIENTAL	CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REESTRUCTURACIÓN E ADICIÓN.

**CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO**

**SECCIÓN PRIMEIRA: NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO**

**Artigo 342: Do Catálogo:**

1. Créase o catálogo de espazos suxeitos a protección do patrimonio arqueolóxico incluíndo, os xacementos inventariados, a súa entorna e aquelas zonas onde se produciron achádegos de material arqueolóxico (ACH.).

2. O catálogo incorporado a este PXOM ten carácter **permanente**, e permanecerá **sempre** aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos que sexan atopados por azar ou como resultado de procesos de investigación. A estes bens aplicaráselles a ordenanza de protección correspondente, ao tempo que se definirán e delimitarán os seus niveis e áreas de protección de forma pormenorizada e adaptada a cada caso en concreto. O número de catálogo será sempre coincidente co código de inventario correspondente ao da Xunta de Galicia.

**Artigo 343: Niveis e áreas de protección:**

Os niveis e áreas de protección dos xacementos incluídos no catálogo, defínense tendo en conta a adscrición cultural e tipolóxica, o entorno, o estado de conservación e a clasificación do solo en que se sitúan.

Os niveis e áreas de protección definidos para cada un dos xacementos serven de base para establecer as ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

### **Artigo 344: As Normas Xerais**

As Normas Xerais complementan as ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada xacemento e grado de protección.

### **Artigo 345: Usos:**

Todos aqueles usos permitidos ou construcións que pretendan realizarse dentro das áreas de protección establecidas nestas normas, deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno e cos valores que traten de protexer.

### **Artigo 346: Tramitación.**

1. Solicitudes de Licenza Municipal. Os actos suxeitos a tramitación de licenza e aquelas actividades que supoñan a remoción de terras e que podan afectar ao substrato arqueolóxico, deberán seguir esta tramitación, sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, dacordo coa lexislación urbanística e sectorial vixente.

a) Todo tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións en xeral (obras de escavación, movemento de terras ou demolición), ou proxectos de obra que se pretendan realizar nas zonas de Protección establecidas neste PXOM, deberán ser remitidas polo concello, ao organismo competente da Consellería de Cultura. Ditas solicitudes deberan ir acompañadas dun informe urbanístico (cunha valoración sobre a viabilidade das solicitudes e condicionantes das mesmas) e do correspondente proxecto de actuación arqueolóxica (a executar previamente ou durante a realización das obras), que se adecuará ao establecido na lexislación vixente en materia arqueolóxica (Lei 8/1995 do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia) e ao establecido nas presentes ordenanzas. Estas intervencións deberán garantir a correcta documentación dos restos arqueolóxicos existentes. **A intervención arqueolóxica correrá a cargo do promotor.**

b) Os órganos competentes da Consellería de Cultura resolverán, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das solicitudes, a aprobación ou non do acto suxeito a licenza, e informarán sobre a viabilidade do proxecto arqueolóxico, establecendo a cautela arqueolóxica pertinente.

c) En caso de que as resolucións sexan favorables, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural autorizará o proxecto e o comunicará ás partes interesadas (Concello, promotor e arqueólogo). O Concello concederá licenza para a execución dos traballos que impliquen remoción de terras, dacordo co proxecto arqueolóxico autorizado. O arqueólogo deberá comunicar á Consellería de Cultura o inicio e final da intervención, así como emitir o informe valorativo e memoria técnica pertinentes.

d) O informe arqueolóxico cos resultados obtidos será remitido ao organismo competente da Consellería de Cultura, quen resolverá, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das obras e, se fose necesario, sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que deben figurar na licenza definitiva, así como a necesidade de ampliar ou non a intervención, ou a posible proposta municipal sobre a conservación dos restos.

e) No caso de que a resolución sexa favorable, o Concello poderá conceder, dende o punto de vista arqueolóxico e seguindo o trámite pertinente, a licenza municipal definitiva.

f) No caso de que sexa necesaria unha ampliación da actuación arqueolóxica, será preceptivo a elaboración dun novo proxecto arqueolóxico, que se adecúe ao establecido na lexislación en vigor en materia arqueolóxica.

2. Naqueles casos en que novos elementos arqueolóxicos teñan que seren incluídos no Catálogo, ou ben que os niveis e áreas de protección experimenten algunha modificación, elaborárase, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, a ficha individualizada de protección correspondente e se delimitará o seu ámbito de protección na cartografía do PXOM. A incorporación de novos elementos será informada de forma preceptiva e vinculante polo órgano competente da Consellería de Cultura.

3. Tramitación Simplificada. De forma excepcional, cando exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos, ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural poderá autorizar, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

#### **Artigo 347: Ordenanza específica:**

Establécese unha ordenanza específica de Protección do Patrimonio Arqueolóxico (P.P.A.):

Os niveis e áreas de protección definidos nesta ordenanza son:

1.6.1.- G.II.1. Área de Protección integral

1.6.2.- G.II.2. Área de Respecto

#### **Artigo 348: Achados casuais:**

O achado ou descubrimento casual de obxectos e restos materiais que se presuma que poden posuír, ou posúan, os valores que son propios do patrimonio cultural galego, e fosen atopados por azar ou como consecuencia de calquera tipo de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera índole, poñeráse en coñecemento do organismo competente da Consellería de Cultura e do Concello, procedéndose á suspensión cautelar dos traballos segundo o disposto no artigo 59.4.

da Lei 8/1995 do 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia. A Consellería de Cultura informará con carácter vinculante sobre a viabilidade das obras, ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto en execución.

#### **Artigo 349: Infraccións.**

Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que se atopen tipificadas e sancionadas pola lexislación de Patrimonio Cultural, así como as tipificadas no Código Penal.

#### **Artigo 350: Anexos**

Os niveis e áreas de protección definidos para os elementos que integran o Catálogo, poderán experimentar modificacións como consecuencia dos resultados das intervencións arqueolóxicas que se desenvolvan neles, ou ben, pola localización de obxectos e materiais arqueolóxicos en procesos de remoción de terras, teñan o carácter que teñan.

### **SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.**

#### **Artigo 351: Área de Protección Integral.**

1. **Ámbito:** O seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do ben, e o seu entorno máis inmediato. Aparece grafado na cartografía coa sigla **G.II-1** e clasifícase como solo rústico de especial protección arqueolóxica (S.R.P.Pa)

2. **Usos:** Só se permitiran actuacións encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura.

Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico, nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non se poderán realizar tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación ou arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas, e a apertura de pozos e minas.

3. **Condiciones de edificabilidade:** Non se permiten construcións de nova planta.

**Artigo 352: Área de Respecto.**

O seu límite ven definido polo entorno próximo do xacemento, e nalgúns casos, dado o nivel de destrución do mesmo, por tódolos terreos delimitados como xacemento, ao tratarse de espazos onde é posible documentar actividades de diversa índole relacionadas con o/os xacementos, o tempo que e previsible a aparición de restos arqueolóxicos (estruturas e/o materiais) relacionables co elemento inventariado. Aparece grafada na cartografía coa sigla **G.II-2**.

1. Usos: Permítense tódolos usos contemplados na ordenanza urbanística correspondente.

2. Tramitación: Seguirá o establecido no punto 1.5.A das N.X.P.P.A.

Para calquera obra admitida no planeamento en vigor que afecte ao subsolo, será necesario acometer unha **intervención arqueolóxica durante a fase de remoción de terras**.

A Coruña, xullo 2009

Director do equipo

arquitectos colaboradores

Alfredo Garrote Pazos  
Arq. col. 1440 do COAG

Iria Pérez Miranda  
Arq. Col 3194 do COAG

Mónica Mesejo Conde  
Arq. col. 1475 do COAG