

AYUNTAMIENTOS

FORCAREI

A N U N C I O

Aprobado definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal polo Pleno do Concello de Forcarei na sesión que tivo lugar o día 21 de xuño de 2002, en cumprimento do establecido no artigo 48.2 da Lei 1/1997, do 24 de marzo do Solo de Galicia, procédese á publicación íntegra do antedito Plan Xeral, advertindo que entrará en vigor transcorridos quince (15) días desde a dita publicación íntegra no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra.

Contra o dito acordo de aprobación do Plán Xeral de Ordenación Municipal, o que esgota a vía administrativa, poderase interpor recurso contencioso -administrativo ante a Sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous (2) meses contados desde o día seguinte ó da súa publicación.

PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

(ADAPTACION DAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO Á LEI 1/1997 DO SOLO DE GALICIA)

NORMAS URBANÍSTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

- 1.1. Ambito.
- 1.2. Contido.
- 1.3. Vixencia.
- 1.4. Revisión.
- 1.5. Modificación.
- 1.6. Relación coas Normas Subsidiarias Provinciales

2. DESENROLO E EXECUCION DO PLAN XERAL DE ORDENACION

- 2.1. Disposicións xerais.
- 2.2. Instrumentos de Ordenación.
 - 2.2.1. Plans Parciais.
 - 2.2.2. Plans Especiais.
 - 2.2.3. Estudos de detalle.
 - 2.2.4. Normas especiais de protección.
 - 2.2.5. Ordenanzas Especiais.
- 2.3. Xestión do planeamento.
 - 2.3.1. Condicións esixibles a toda actuación urbanística.
 - 2.3.2. Areas de reparto e polígonos.
 - 2.3.3. Sistemas de actuación.
 - 2.3.4. Sistema de compensación.
 - 2.3.5. Sistema de cooperación.
 - 2.3.6. Sistema de expropiación.
 - 2.3.7. Parcelacións urbanísticas e segregacións.

- 2.4. Instrumentos de execución.
 - 2.4.1. Clases de proxectos.
 - 2.4.2. Condicións xenerais dos proxectos técnicos.
- 2.5. Intervención Municipal do Uso do Solo.
 - 2.5.1. Competencia e intervención Municipal.
 - 2.5.2. Actividades suxetas a licencia
 - 2.5.3. Concesión e denegación de licencias.
 - 2.5.4. Solicitud de Licencia.
 - 2.5.5. Tipos de licencia de obras.
 - 2.5.6. Requisitos da documentación dos proxectos.
 - 2.5.7. Solicitud de aliñación.
 - 2.5.8. Sinalamento de aliñación.
 - 2.5.9. Requisitos de urbanización.
 - 2.5.10. Licencias en solo urbanizable sectorizado.
 - 2.5.11. Obras sen licencia ou que non se axusten á licencia
 - 2.5.12. Condicións das obras en relación coas vías públicas
 - 2.5.13. Derribos
 - 2.5.14. Valado de obras
 - 2.5.15. Edificios en estado ruinoso

3. REXIME URBANISTICO DO SOLO

- 3.1. División do territorio.
 - 3.1.1. Clasificación do solo
 - 3.1.2. Calificación do solo
 - 3.1.3. Identificación e tipificación dos núcleos de poboación
- 3.2. Réxime do solo urbano.
 - 3.2.1. Aproveitamento urbanístico dos propietarios
 - 3.2.2. Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico
 - 3.2.3. Plazo para a urbanización e para a solicitude de licencia de edificación
 - 3.2.4. Condición de solar
- 3.3. Réxime do solo dos núcleos rurais de poboación.
 - 3.3.1. Servicios urbanos mínimos.
 - 3.3.2. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de Mellora de Núcleo.
- 3.4. Réxime do solo Urbanizable.
 - 3.4.1. Definición e doimitación.
 - 3.4.2. Desenrolo do solo urbanizable urbanizable.
 - 3.4.3. Réxime urbanístico da propiedade.
 - 3.4.4. Aproveitamento tipo.
 - 3.4.5. Determinacións para o cálculo do aproveitamento tipo e o de cada sector.
 - 3.4.6. Obrigas e cargas dos propietarios.
 - 3.4.7. Actuacións en solo urbanizable previas ó desenrolo dos sectores.
 - 3.4.8. Requisitos para poder edificar.
- 3.5. Réxime do solo rústico.
 - 3.5.1. Definición e doimitación
 - 3.5.2. Solo rústico común apto para urbanizar
 - 3.5.3. Suelo rústico común no apto para urbanizar

4. ORDENANZAS REGULADORAS

- 4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos.
 - 4.1.1. Condicións de uso.
 - 4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.
 - 4.1.3. Tipos de uso.

- 4.1.4. Regulación do uso vivienda.
- 4.1.5. Regulación do uso hotelero.
- 4.1.6. Regulación do uso comercial.
- 4.1.7. Regulación do uso oficinas.
- 4.1.8. Regulación do uso industrial.
- 4.1.9. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil.
- 4.1.10. Regulación das actividades extractivas.
- 4.1.11. Regulación dos restantes usos.
- 4.1.12. Usos incompatibles no solo urbano
- 4.2. Ordenanzas reguladoras da edificación.
 - 4.2.1. Definicións.
 - 4.2.2. Condicións xeraies de volumen e hixiénicas.
 - 4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano.
 - 4.2.4. Áreas de reparto en solo urbano
 - 4.2.5. Normas reguladoras do solo de núcleo rural
 - 4.2.6. Normas reguladoras do solo rústico.
 - 4.2.7. Normas reguladoras do solo urbanizable
 - 4.2.7.1. Solo urbanizable sectorizado.
 - 4.2.7.2. Solo urbanizable non sectorizado
 - 4.3. Normas de Protección.
 - 4.3.1. Protección do patrimonio cultural
 - 4.3.1.1. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral
 - 4.3.1.2. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral
 - 4.3.1.3. Tipos de obra que afectan ó conxunto do edificio
 - 4.3.1.4. Patrimonio arqueolóxico
 - 4.3.1.5. Os cruceiros
 - 4.3.2. Protección de cauces
 - 4.3.3. Protección das estradas
 - 4.3.3.1. Estradas da Rede de Interese Xeral do Estado
 - 4.3.3.2. Estradas comprendidas íntegramente na Comunidade Autónoma
- 4.4. Normas reguladoras das situacións de fora de ordenación.
- 4.5. Normas de urbanización.

ANEXO Nº 1. CATALOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR

NORMAS URBANÍSTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

1.1. Ámbito

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

1.2. Contido

O Plan Xeral de Ordenación Municipal consta dos seguintes Documentos:

- * Memoria
- * Normas Urbanísticas
- * Planos de Ordenación.

Dado que os planos de ordenación se materializaron en diferentes escalas, en caso de discrepancias ou desaxustes entre os mesmos, primarán os de escala de maior detalle.

1.3. Vixencia

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

1.4. Revisión

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

- a) Se se aproba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda ó termo municipal e que así o dispoña ou o faga necesario.
- b) Cando circunstancias sobrevidas alteren as hipótesis asumidas nas Normas en canto ás magnituds básicas de poboación, dinámica do empego ou mercado da vivenda, de forma que obriguen a modifica-los criterios xerais da ordenación expresados na Memoria.
- c) Se se teñen que tramitar modificacións concretas das determinacións das mesmas que den lugar a alteracións que incidan sobre a estrutura xeral do territorio do Municipio ou sobre as determinacións sustanciais que a caracterizan.
- d) Cando outras circunstancias sobrevidas de análoga natureza e importancia o xustifiquen, por afectar ós criterios determinantes da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, e así o acorde motivadamente o Pleno do Concello.

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

1.5. Modificación

1. As modificacións de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordenanzas suxeriranse ás mesmas disposición que rixen para a súa tramitación e aprobación, con exclusión da formu-

lación do avance, sen perxuízo do disposto no artigo 52 da Lei do Solo de Galicia.

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

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

- a) Que non afecten á estrutura fundamental do planeamento superior nin ós usos globais e niveles de intensidade fixados nel.
- b) Que non supoñan un diferente emprazamento ou unha diminución das superficies do terreno destinadas a zonas verdes ou espazos libres de dominio e uso público nin de equipamentos e dotacións.
- c) Que non impliquen aumento do aproveitamento urbanístico nin da densidade de vivendas ou edificacións.

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

5. Se a modificación dos plans afectase ó uso urbanístico das zonas verdes ou espazos libres previsto no plan, deberá ser aprobada con informe previo favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

1.6. Relación coas Normas Subsidiarias Provinciais

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

2. DESENROLO E EXECUCION DO PLAN XERAL DE ORDENACION

2.1. Disposicións Xerais

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

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

2.2. Instrumentos de Ordenación

Según ostenten ou non capacidade para calificar o solo conforme á lexislación urbanística, os instrumentos de desenrolo do Plan Xeral agrúpanse en dúas especies:

- a) Figuras de planeamento.
- b) Figuras complementarias.

a) FIGURAS DE PLANEAMENTO

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

- a) Plan Parciais de Ordenación, para o solo urbanizable.
- b) Plans Especiais, que poderán ser de Reforma Interior para a ordenación detallada no solo urbano, ou con outras finalidades específicas en calquera clase de solo.

b) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

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

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

2.2.1. Plans Parciais

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

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

3. Os Plans Parciais conterán, como mínimo, as determinacións que se sinalan no artigo 22 da Lei do Solo de Galicia e nestas Normas, en especial nos aspectos que se sinalan especificamente para cada

un dos sectores que se desenrolen mediante este instrumento.

2.2.2. *Plans Especiais*

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

2. Os Plans Especiais poderán ter como finalidade:

- a) O desenvolvemento de infraestruturas pertencentes ós sistemas xerais;
- b) A ordenación de sectores determinados do solo urbano para a súa reforma interior, mellora ou saneamento, xa sexa en actuacións aisladas referidas a unha determinada finalidade, ou ben en operacións intergradadas dirixidas á reestructuración urbanística dun área doimitada a este efecto polo Plan Xeral.
- c) A protección, conservación ou posta en valor de áreas pertencentes a calquera clase de solo ou elementos urbanos ou naturais, aislados ou xenericamente considerados, comprendendo, entre outros análogos, os seguintes obxectivos; a conservación e valoración do patrimonio arquitectónico e urbanístico; a conservación e valoración de beleza naturais; a protección da paisaxe; a protección das vías de comunicación; a protección e mellora do medio rural ou agrícola; a protección de espazos naturais; a protección preventiva para o establecemento e coordinación das infraestruturas urbanas, etc.

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

Os Plans Especiais que actúen sobre áreas doimitadas Polo Plan Xeral para ser desenroladas mediante este figura de planeamento, respetarán o contido que, para cada unha das, se especifica nas presentes Normas.

4. Nos Plans Especiais de Reforma Interior, o contido das determinacións e, polo tanto, da súa documentación, será igual ós correspondentes ós Plans Parciais, coas salvedades dos que fosen claramente innecesarios por non gardar relación coas características propias da reforma de que se trate.

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

2.2.3. *Estudios de detalle*

1. Para a debida aplicación do Plan Xeral, dos Plans Especiais de Reforma Interior en solo urba-

nos, ou dos Plans Parciais en solo urbanizable, poderán redactarse, cando fose necesario, Estudos de Detalle con algún ou algúns dos seguintes obxectivos:

- a) Establecer aliñacións e rasantes de elementos ou tramos a rede viaria en solo urbano, en desenvolvemento das previsións contidas no planeamento.
- b) Reaxustar ou adapta-las aliñacións e rasantes sinaladas nos instrumentos de planeamento para o solo urbano ou o urbanizable, podendo concrear os trazados, pero sin reducir, en ningún caso, a superficie do viario e demais espazos públicos e sen incrementar as edificabilidades asignadas polos Plans.
- c) Ordena-los volumes edificatorios definindo, no seu caso, o viario interior, en superficies con entidade suficiente. Deberán respetarse en todo caso as determinacións do planeamento en canto a ocupación de solo, edificabilidade e alturas máximas, densidade de poboación e usos permitidos e prohibidos.

2. Os Estudos de Detalle redactaranse en aqueles supostos nos que así se dispoña nas presentes Normas ou nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento das Normas, ou cando o Concello o considere necesario, por propia iniciativa ou a proposta de interesados, en atención ás circunstancias urbanísticas dunha actuación ou emprazamento determinados.

3. O contido dos Estudos de Detalle será o previsto no artigo 30 da Lei do Solo de Galicia.

2.2.4. *Normas Especiais de Protección*

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

2.2.5. *Ordenanzas Especiais*

Ós efectos destas Normas, consideranse Ordenanzas Especiais todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados coa aplicación do Planeamento Urbanístico, tanto as que se dicten en cumprimento do disposto no Plan Xeral, como complemento das mesmas, como

as que aprobe o Concello no exercicio das competencias que a lexislación lle otorga.

2.3. Xestión do planeamento.

2.3.1. Condicións esixibles a toda actuación urbanística

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

2.3.2. Areas de reparto e polígonos

As áreas de reparto indicadas no solo urbano desenrolaranse mediante a doimitación de polígonos, salvo nos supostos de actuacións aisladas en solo urbano e cando se trate de executar directamente sistemas xerais ou algún dos seus elementos.

No solo urbano será obrigatoria a actuación mediante polígonos de execución nas áreas de reparto expresamente definidas nos planos de ordenación do Plan Xeral. No solo urbanizable, tódolos terreos, salvo os de sistemas xerais no caso de que non se vinculen ó msmo, quedarán incluídos en áreas de reparto.

Para a doimitación de novos polígonos non previsto no Plan Xeral ou para a modificación das doimitadas, seguirase o procedemento previsto no artigo 121 da Lei do Solo de Galicia.

2.3.3. Sistemas de actuación

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

A Administración actuante eleixirá o sistema de actuación atendendo ás determinación que ó respecto sinalan as presentes normas, e cando éstas non o indicaren fixarao según as condicións e circunstancias que concurran dando preferencia ós sistemas de compensación e cooperación, salvo cando razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

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

2.3.4. Sistema de Compensación

O sistema de compensación ten por obxecto a xestión e execución da urbanización dun polígono

ou unidade de execución polos mesmos propietarios do solo comprendido no seu perímetro, con solidariedade de beneficios e cargas. A tal fin, estes propietarios aportan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa costa a urbanización nos termos e condicións que se determinen e constituense en Xunta de Compensación, salvo que todos os terreos pertencen a un titular.

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

2.3.5. Sistema de Cooperación

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

2.3.6. Sistema de Expropiación

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

2.3.7. Parcelacións urbanísticas e segregacións

1. Considerarase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes ou proporcións co fin de urbanizar ou edificar, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

2. Considerarase ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sexa contraria ó establecido no planeamento urbanístico que lle sexa de aplicación ou que infrinxa o disposto na lexislación urbanística.

3. Nas parcelacións e segregacións procurarase que a división dos terreos se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación de acordo co presente documento, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

4. Nas segregacións de terreos en solo rústico non se poderar crear novos accesos públicos se non é no marco da lexislación agraria e das previsións sinaladas nestas normas.

2.4. Instrumentos de Execución.

2.4.1. Clases de Proxectos

A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenrolo realizaranse mediante proxectos técnicos, os que, según o seu obxecto se inclúen en algunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalacións.

2.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos

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

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

3. Os proxectos técnicos necesarios para a obtención de licencias de obrs ou instalacións deberán estar subscritos por técnico ou técnicos que sexan competentes, por relación ó obxecto e características do proxectado, e visados polos seus respectivos Colexios profesionais cando este requisito sexa esixible, coforma á lexislación en vigor.

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

2.5. Intervención Municipal do Uso do Solo

2.5.1. Competencia e intervención municipal

1. A competencia para outorga-las licencias corresponde ós concellos, según o procedemento previsto na lexislación de réxime local.

2. Non se poderá conceder licencia sen que se acredite o outorgamento a autorización da Comu-

nidade Autónoma nos supostos previstos no artigo 77 da Lei do Solo de Galicia.

De igual forma, o Concello non poderá conceder licencia sen esixir a autorización previa das autorizacións sectoriais preceptivas que deben outorgar outras administracións.

2.5.2. Actividades suxeitas a licencia

Están suxeitas a Licencia previa, sen perxuízo das autorizacións, licencias ou concesións que foran procedenes de acordo coa lexislación específica aplicable, os seguintes actos:

1. As obras de construción de edificacións e instalacións de todas clases, de nova planta.

2. As obras de ampliación de edificios e instalacións de todas clases.

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

4. As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalacións de tódalas clases existentes.

5. As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios.

6. As obras e os usos que teñan que realizarse con carácter provisional, ós que se refire o artigo 57 da Lei do Solo de Galicia.

7. Os movementos de terra, tales como desmontes, explanacións, excavacións e terraplens, as obras de instalación de servicios públicos e en xeral, as relacionadas coa urbanización, exceptuando que estes actos fosen detallados e programados como obras a executar nun proxecto de urbanización definitivamente aprobado ou de edificación que dispoña de licencia outorgada.

8. A primeira utilización ou ocupación dos edificios e instalacións en xeral.

9. A utilización do solo para o desenrolo de actividades mercantiles, industriais, profesionais, de servicios ou outras análogas.

10. O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de todas as clases existentes

11. La modificación do uso dos edificios e instalacións en general.

12. A demolición das construcións, excepto nos casos de ruina inminente.

13. As instalacións subterráneas destinadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantiles ou profesionais, servicios públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.

14. A extracción de áridos para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos á concesión ou autorización administrativa.

15. As actividades extractivas de minerais, líquidos e de calquera outro material, así como os verquidos no subsolo.

16. As obras de construción de infraestrutura civil, excepto si estas fosen detalladas e programadas como obras a executar nun plan especial ou nun instrumento de ordeación territorial, sin perxuízo do disposto na lexislación sectorial aplicable. Quedan excluídas da obrigatoriedade da licenzia, as obras de mantemento das obras públicas.

17. As construcións nas zonas de dominio público, sen perxuízo do disposto na lexislación sectorial aplicable.

18. A instalación ou radicación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionales ou permanentes, excepto as que se efectúen dentro dos campamentos legalmente autorizados e nas zonas expresamente previstas para a dita finalidade.

19. As cortas e talas das árbores que constitúan masa arbórea espacio boscoso, arboleda ou parque, exista ou non planeamento aprobado, excepto as autorizacións en solo rústico por órganos competentes en materia agraria e/ou forestal.

20. A instalación de invernadoiros.

21. A colocación de carteis e paneis de propaganda visibles desde a vía pública, sempre que non estean en locais pechados.

22. Os peches e valados de terreos.

23. As parcelacións urbanísticas, excepto as que estena contidas nun proxecto de compensación ou reparcelación aprobado.

24. As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, excepto as autorizadas polo organismo competente en materia agraria e/ou forestal.

25. As instalacións e construcións de carácter temporal destinadas a espectáculos e actividades recreativas.

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

27. E, en xeral, o resto dos actos que sinala o Plan.

2.5.3. *Concesión e denegación de licenzias*

1. As licenzias outorgáranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanístico.

2. Para o seu outorgamento serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística, emitidos polos servicios correspondentes á entidade outorgante. Para os efectos do outorgamento da licenzia, queda suprimida a obrigatoriedade do visado urbanístico colexial.

3. Toda resolución que denegue licenzia deberá ser motivada coa referencia explícita ás normas ou determinacións do planeamento que se incumplan polo proxecto para o que se solicita.

2.5.4. *Solicitud de licenzia*

A licenzia deberá solicitarse no Concello mediante a presentación da correspondente instancia e cos requisitos que para cada caso concreto se especifican na presentes normativa.

2.5.5. *Tipos de licenzia de obras*

Distínguesen nas presentes Normas os seguintes tipos de licenzias:

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

Obra nova

Denomínase obra nova á efectuada para a construción dun inmovible de nova planta ben sobre solar libre (no que non existiu ningunha construción anterior), ben sobre o solar procedente do derribo dun edificio existente, ben como ampliación de edificios existentes, sempre que ésta o sexa en superficie de planta baixa.

Reforma e ampliación

Entendese por reforma ou ampliación aquelas operacións de construción encamiñadas a modificar o edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

Reformas e ampliacións estruturais

Se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (modificación de estrutura, elevación de plantas), fachada ou de cuberta.

Reformas non estruturais

Se se limitan a redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, de fachadas ou de cuberta.

Conservación

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

Distínguense dous subtipos:

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

Licencias de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais.

Licencias de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais.

2.5.6. *Requisitos da documentación dos proxectos*

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

1. Na memoria describírase a obra ou instalación.

Expoñerase a súa finalidade e xustificarse a solución adoptada poñendo de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que deseenrole.

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

3. Os planos de edificación deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo a escala 1:100, debéndose presentar as plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descripción da obra proxectada.

4. No caso de conservacións non estruturais, cando a obra afectase unicamente a parámetros exteriores e non implicase modificación estrutural; por exemplo, cando se tratase de:

- Enfoscado ou revestido de muros con cemento ou materia análoga en fachadas á vía pública.
- Pintura e revoco de fachadas á vía pública, colocación de carpintería exterior ou interior.
- Reforma de hocos de fachada sin cargadeiros.
- Repaso e substitución de canalóns...etc.

Será suficiente unha memoria por duplicado na que se indique o material a utilizar e as características constructivas na que se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas na solución adoptada, dous exemplares de presupuesto, croquis da modificación de hocos e canalóns.

2.5.7. *Solicitud de aliñación*

Cando se trata de obras de nova planta, ou reconstrucción previo derribo de obra vella, será condición inexcusable a solicitude previa de aliñación e rasante, que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreno dentro do Termo Municipal, aínda que non sexa inmediata-

mente seguida da solicitude de licencia de obra nova.

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

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

2.5.8. *Sinalamento de aliñación*

Ó acto de sinalamento concurrirá a Doegación da Alcaldía, o Técnico Municipal designado e o propietario do solar, por sí ou representado polo seu apoderado.

O solar estará libre de obstáculos para facilitar o replanteo da liña.

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

Constará na acta de aliñación:

1. A liña de edificación.
2. A profundidade edificable do solar.
3. A Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

2.5.9. *Requisitos de urbanización*

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

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

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

- Que o núcleo rural de que se trate non dispoña de rede de abastecemento de auga e/ou sumidoiros, nin estea prevista a súa execución mediante proxectos de obras ordinarias.

- Que non se alcanzaran os niveis previstos para os indicadores a que se refire o artigo 13.f da Lei do Solo de Galicia.
- Que se garanten no proxecto de edificación as condicións técnico -sanitarias das instalacións en relación á parcela sobre a que se pretende edificar e ó seu entorno, cumprindo en todo caso as normas e estándares técnicos que esixe a lexislación vixente.
- Que o proxecto de edificación prevexa e xustifique suficientemente que a disposición das instalacións do edificio e das instalacións individuais de abastecemento e/ou evacuación e verquido permiten as conexións coas redes que cheguen a implantar na vía pública á que a parcela dea fronte.

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

2.5.10. *Licenzias en solo urbanizable sectorizado*

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

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

2.5.11. *Obras sen licenzia ou que non se axusten á licenzia*

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

2. No prazo de dous meses o interesado deberá solicitar a oportuna licenzia ou axustar a ela, no seu caso as obras.

3. Cando a obra construída sen licenzia, cumpra as condicións destas Normas, o propietario poderá legalizar a situación da mesma coa obtención da licenzia correspondente, isto sen perxuízo do expediente sancionador que pudiera tramitarse.

4. Cando transcorrido o prazo de dous meses non se solicitara a licenzia, non se axustaran as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licenzia fora denegada por ser o seu outorgamento contrario ás presentes Normas, o Concello acordará a demolición das obras.

2.5.12. *Condicións das obras en relación coas vías públicas*

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

2. Se as obras que se executen afectaren a servizos de carácter xeral ou público, os propietarios comunicaranos por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comenzo das mesmas, neste prazo as ditas empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables desde a finalización do prazo anteriormente dito.

3. Os escombros e acopios de materiais, non poderán apilarse na vía pública, nin apoiados nos valados ou muros de peche.

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

5. Obrigarase ós propietarios de calquera clase de edificación a conservar tódalas partes da construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.

6. Tódolos andamios auxiliares da construción, deberán executarse baixo dirección facultativa competente e estarán dotados das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán as sinais de precaución que en cada caso sexan convintes.

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

2.5.13. *Derribos*

1. Cando un propietario desexe proceder ó derribo dun edificio, deberá solicitar a oportuna licenzia municipal, acompañando Memoria subscrita por un facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que debe derribarse e dos edificios colindantes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello pode-

rá fixar hora e prazo no que verificarán os derribos, para evitar danos e molestias á circulación, sendo obrigatoria, en todo caso, a colocación de valado en todo o fronte que se teña que demoler.

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

3. Cando por derribo ou obras nunha edificación sexa necesario apea-la contigua, solicitarase licenzia polo propietario desta, expresando nunha Memoria asinada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. En caso de negativa do dito propietario a realizar as obras de apeo, poderánse levar a cabo directamente polo dono da casa que se teña que demoler ou aquela na que se teñan que executa-las obras, o que deberá solicitar a oportuna licenzia, co compromiso formal de sufragar, se procedera, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sin perxuízo de que poida repercutir-las gastos ocasionados, con arreglo a Dereito. Cando as obras afectena unha medianeira, estarase ó establecido sobre estas servidumes, no Código Civil.

4. En todo caso, cando se vaia a comenar un derribo ou vaciado importante, o propietario terá obriga de comunicalo, de forma fidedigna, ós colindantes dos terreos por se se debera adoptar algunha precaución especial.

5. En caso de urxencia por perigo inmediato, poderán disporse no acto, pola dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras convintes, anque consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas para a seguridade pública, sin perxuízo de solicitar a licenzia no prazo das cuarenta e oito horas seguintes e abona-las dereitos que proceda. Igualmente, nas ditas circunstancias, o técnico municipal ou quen corresponda, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesario para garanti-la seguridade pública.

2.5.14. Valado de obras

1. En toda obra de nova planta ou derribo e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, deberá de colocarse un valado de protección de dous metros de altura, como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada á distancia máxima de dous metros da aliñación focial. Deberá quedar remetida do bordillo, polo menos 0,60 metros, para permitir o paso de peóns.

2. Cando por circunstancias especiais non sexa aconsellable a aplicación das ditas Normas, o técnico municipal fixará as características do valado podendo ordenar a súa desaparición total no mo-

mento en que rematen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.

3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en sí mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixirase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dunha corda ou palenque con un operario que advirta do perigo. Cando as características do tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4. Nas zonas que sexa obrigatorio o retranqueo, o valado colocarse na aliñación oficial. Non será obrigatoria cando esté constituído o cerramento definitivo.

5. A instalación de valados enténdese sempre con carácter provisional, en tando dure a obra. Polo tanto desde o momento no que transcorra un mes sen dar comenzo ás obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o valado e deixar libre a beirarrúa ó tránsito público.

2.5.15. Edificios en estado ruinoso

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

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50 % do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.
- Cando o edificio presente un deterioro xeralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- Cando se requira a realización de obras que non puderan ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fora de ordenación.

3. Cando un edificio sexa declarado ruinoso, ben a instancia do propietario ou pola inspección municipal, aquel está obrigado a executar, á súa conta, as obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autoriza-la ampliación do dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.

4. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, seran executadas por éste a costa do obrigado.

5. Si existira perigo e urxencia na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer-lo necesario respecto á habitabili-

dade e o desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán de conta do propietario.

6. Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fora de liña ou rasante oficial, terán que demoerse. A demoición poderá ser efectuada polo Concello, a conta do propietario do inmovible se este noa efectuase nos prazos antes referidos.

2.5.16. Comenzo e remate das obras

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

3. REXIME URBANISTICO DO SOLO

3.1. División do territorio

A totalidade do solo do municipio régulase a través de:

- * A clasificación en tipos de solo según o seu réxime xurídico.
- * A calificación do solo según a asignación de usos urbanísticos.
- * A identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

3.1.1. Clasificación do solo

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

3.1.2. Calificación do solo

Mediante a calificación determínase a asignación zonal dos usos urbanísticos e régulase o réxime deste con carácter xeral para tódalas clases de solos e con carácter pormenorizado para as áreas do solo urbanos de ordenación directa. A pormenorización de usos en áreas de solo urbanizables e nas de urbano suxeitas a desenrolo posterior, é función propia do planeamento parcial e especial correspondente.

Os usos globais son os seguintes:

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

3.1.3. Identificación e tipificación dos núcleos de poboación

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

Os núcleos identificativos como tales divídense en urbanos e rurais. Os primeiros caracterízanse por contar con actividades propias dos sectores secundario e terciarios, posuír equipamentos comunitarios, ter trazados viarios con servizos urbanísticos e estar en áreas consolidadas pola edificación, con unha densidade mínima de 6 vivendas por hectárea.

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

Os núcleos urbanos do municipio son Forcarei, Soutelo de Montes e Cachafeiro. Neles o grao de servizos urbanos é moi elevado.

De seguido inclúese unha relación dos núcleos rurais existentes, indicando número de vivendas, superficie doimitada, servizos urbanos e densidade das vivendas.

ANÁLISIS DOS NÚCLEOS DE POBOACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AUGA	DENSID. VIV/Há.
PARDESOSA	PARDESOSA	25	2,1	NO	SI (P)	11,9
SIXTO	"	41	5,3	"	"	7,7
PORTELA DAMAS	"	25	3,7	"	"	6,7
POUSADA	"	40	4,5	"	"	8,8
SAN MARCOS	"	31	2,8	"	"	11,0
CABANAS	"	14	2,1	"	"	6,6
CARBALLEIRA	"	13	1,2	NO	SI (P)	10,8
COVAS	"	25	6,0	"	"	4,1
CHAMOSA	"	28	3,2	"	"	8,7
ESPINDO	"	9	3,6	"	"	2,6
GAXIN	"	22	3,0	"	"	7,3
PONTE	"	23	1,5	"	"	15,3
ACEBEDO	MILLERADA	37	5,7	NO	SI (P)	6,4
BERROZO	"	22	6,9	"	"	3,1
FIXO	"	29	4,9	"	"	5,4
GARELLAS	"	16	1,7	"	"	9,4
GRELA	"	23	4,3	"	"	5,3
IGREXA	"	12	2,5	"	"	4,8
MALBURGO	"	23	3	"	"	7,6
PORTELA	"	14	2,9	"	"	4,8
QUINTELAS	"	36	4,1	"	"	8,7

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AUGA	DENSID. VIV/Há.
VILAR	MILLERADA	28	64	NO	SI (P)	4,3
VILARIÑO	"	38	4,4	NO	SI (P)	8,6
ALFONSIN	STA. MARIÑA	46	4,9	NO	SI (P)	9,3
CERNADO	"	12	0,9	"	"	13,3
DEVESA ARRIBA	"	17	2,1	"	"	8,0
DEVESA ABAIXO	"	19	3,2	NO	SI (P)	5,9
VENTOXO	VENTOXO	55	6	"	"	9,1
FONTENLA	"	9	1,5	"	"	6
OUTEIRO	SAN MIGUEL	29	2,3	NO	SI (P)	12,6
SAN MIGUEL	"	18	2,1	"	"	8,5
MORGADE	"	26	3,2	"	"	8,1
GUISANDE	"	41	4,2	"	"	9,7
QUINTILLAN	QUINTILLAN	31	5,8	NO	SI (P)	5,3
ROZADOS	"	35	8,1	"	"	4,3
LEVOSO	"	13	1,6	"	"	8,1
GRAÑA DE CABANELAS	"	18	2,4	"	"	7,5
GRAÑA DE UMIA	"	19	2,6	"	"	7,3
CORNEAS	DUAS IGREXAS	18	5,4	NO	SI (P)	3,3
IGREXA	"	38	7,5	"	"	5,0
LOUREIRO	"	54	12,6	"	"	4,2
QUINTELAS	"	28	3,3	"	"	8,4
RABADEIRAS	"	22	2,8	"	"	7,8
VALIÑAS	"	20	5	"	"	4
BARRIO	MEAVIA	16	2,9	NO	SI (P)	5,5

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AUGA	DENSID. VIV/Há.
OS CAMPOS	MEAVIA	9	2,6	NO	SI (P)	3,4
CRUCEIRO	"	17	2,8	"	"	6,0
ESPIÑEIRO	"	17	2,2	"	"	7,7
IGREXA	"	14	2,2	"	"	6,3
SERRAO	"	6	1,4	NO	SI (P)	4,2
UMIA	"	18	2,7	"	"	6,6
VALADARES	"	11	1,3	"	"	8,4
SAN BARTOLOME	PEREIRA	9	2,2	NO	SI (P)	4,0
CASTRO	"	19	2,4	"	"	7,9
MURAS	"	17	2,7	"	"	6,2
NERCELLAS	"	10	1,5	"	"	6,6
ANDON	ACIBEIRO	20	2,8	NO	SI (P)	7,1
FILLOI	"	27	6,8	"	"	3,9
FORNO	"	12	1	"	"	12
MASGALAN ARRIBA	"	15	2,4	"	"	6,2
MASGALAN ABAIXO	"	9	1,4	"	"	6,4
NOVELIZA	"	8	0,9	NO	SI (P)	8,8
TABOADO	"	9	1,9	"	"	4,7
VILAVERDE	"	17	1,2	"	"	14,1
BALADO	CASTRELO	18	2,1	NO	SI (P)	8,5
VARICELA	"	17	1,6	"	"	10,6
LENCE	"	15	1,7	"	"	8,8
LIÑARES	"	25	4,1	"	"	6,0

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AUGA	DENSID. VIV/Há.
MURADA	CASTRELO	16	1,6	NO	SI (P)	10
MADALENA	MADALENA	33	2,2	"	"	15
CODESAS	"	20	2,1	"	"	12,5
GRAÑA	"	21	2,8	"	"	7,5
SANGUÑEDO	"	48	5,5	"	"	8,7
SANXUSTO	"	11	1,2	"	"	9,1
VENTOSELA	"	14	1,3	NO	SI (P)	10,7
VILAPOUCA	"	34	2,9	NO	"	11,7

3.2. Réxime do solo urbano

O solo urbano comprende as áreas ocupadas pola edificación ou con servizos urbanos realizados á entrada en vigor do Plan e aquelas outras

que, por execución deste, cheguen a adquirir tal condición. A súa doimitación refléxase nos planos de Ordenación.

O solo urbano divídese en dúas categorías:

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

3.2.1. Aproveitamento urbanístico dos propietarios

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do dolo será:

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

3.2.2. Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico

No solo urbano que non deba ser obxecto de desenrolo de planeamento de reforma interior, o dereito ó aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, cando se actúe en áreas de reparto, debendo acreditar, os propietarios, o cumprimento dos expresados deberes.

No caso de actuacións aisladas, o aproveitamento urbanístico adquirese ó converter a parcela en solar.

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

3.2.3. Plazo para solicitude de licenzia de edificación

O prazo para solicitar a licenzia de edificación no solo urbano non sometido a desenrolo de planeamento de reforma interior será de dous anos desde que a parcela adquira a condición de solar ou garantizándose a execución simultánea de urbanización e edificación.

3.2.4. Condición de solar

Consideraranse como solares as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os seguintes requisitos:

Dispoñer de aliñacións e rasantes, acceso rodado con calzada pavimentada e encintado de beirarrúas, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se deba construír.

3.3. Réxime do solo dos núcleos rurais de poboación

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

3.3.1. Servizos urbanos mínimos

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

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo. Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, éstas deberán ter un ancho mínimo de oito (8) metros.

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

De seguido fíxanse os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural.

1. A densidade de vivendas no núcleo é superior a 10 viv/há.

2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó amparo da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3. Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos verquidos de augas residuais.

3.3.3. Desenrolo dos núcleos rurais

Independientemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de definir o trazado viario, as redes de servizos, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa menester. Estes Plans Especiais deberán ter unha dimensión mínima de 3.000 m² a menos que xustificadamente se determine a imposibilidade de alcanzar a dita cantidade.

3.4. Réxime do solo urbanizable

3.4.1. Definición e doimitación

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

2. Nos planos de ordenación sinalanse os límites das áreas do solo urbanizable (urbanizable sectorizado) e dos solos rústicos aptos para o desenrolo urbano que se incorporarán a este proceso durante a vixencia do mesmo (urbanizable non sectorizado).

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

3.4.2. Desenrolo do solo urbanizable

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

2. Os Plans Parciais redactaríanse con arreglo ó disposto no Capítulo 2 das presentes Normas.

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

4. Os Plans Parciais do solo urbanizable non sectorizado deberán xustificar e garantir a disposición dos seguintes servizos:

- * Acceso rodado. Deberá te-las dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5 das pesentes Normas. En caso de ser necesarios viais de

nova creación, garantízarase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados

- * Abastecemento de auga potable. Garantízase que, de acordo coas dotacións reflexadas no apartado 4.5 das presentes Normas queda garantido.
- * Subministro de enerxía eléctrica. Garantízase que, de acordo coas dotacións reflexadas no apartado 4.5 das presentes Normas queda garantido.
- * Saneamento. Garantízase, de acordo cos baremos reflexados no apartado 4.5 das presentes Normas. O verquido realizarase unha vez depuradas as augas residuais en caso de verter directamente ós cauces naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

3.4.3. Réxime urbanístico da propiedade

1. As facultades do dereito de propiedade dos propietarios do solo urbanizable, exercerán dentro dos límites e có cumprimento dos deberes e obrigas establecidas na lexislación vixente e nas presentes Normas.

2. Os propietarios de terreos incluídos no solo urbanizable poderán exercer as facultades relativas ó uso do solo e a súa edificación conforme ó contido normas da propiedade que lles corresponden, en función do aproveitamento tipo que o Plan Xeral asina con carácter xeral a este tipo de solo.

3. O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada terreo será o 90 % do aproveitamento tipo da área de reparto na que estea enclavado, sen que teña elevancia ó respecto a súa calificación concreta no Plan.

3.4.4. Aprovechamiento tipo

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

Conforme ó artigo 15.4 da LSG establécese unha orde de prioridades para o desenrolo dos sistemas xerais e das actuacións de iniciativa pública.

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

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

O aproveitamento tipo do solo urbanizable calcúlase en cadros incluídos no seguinte epígrafe.

3.4.5. Determinacións para o cálculo do aproveitamento tipo do solo urbanizable e o de cada sector

1. Cada sector do solo urbanizable desenrolárase, sen perxuízo das transformacións autorizadas polo propio Plan, coas edificabilidades que para cada uso e sector se establezan.

2. A edificabilidade total do sector “i” será, en metros cadrados:

$$E_i = E_{ji}$$

sendo E_{ji} a edificabilidade total do uso “j” no sector “i”.

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

$$e_i = E_i / S_i$$

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

3. Os coeficientes de homoxeneización do valor entre os usos autorizados en cada sector (B_{ij}) establececese con referencia á vivenda colectiva, sendo o seu valor sempre a unidade (1)

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

$$A_{ji} = B_{ji} E_{ij}$$

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

$$A_i = A_{ji}$$

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

$$a_i = A_i / S_i$$

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

a) SG_i Superficie de sistemas xerais, interiores ou exteriores, adscritos ou adscribibles ó sector “i”.

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

$$r_i = SG_i / S_i$$

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

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

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

$$A'_i = a'_i S_i$$

e) a''_i Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector “i” ou coeficiente de aproveitamen-

to medio do sector “i”, unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos e descontado o 10 % do aproveitamento de cesión obrigatoria.

$$a''_i = 0.90 a'_i$$

- f) A''i Aproveitamento total correspondente ós propietarios do sector “i” (exceptuado-los de sistemas xerais), unha vez descontado o dez por cento (10%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

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

- g) A_g'i Aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector “i”.

$$A_{g'}'_i = SG_i a'_i$$

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

$$A_{g''}_i = 0.90 A_{g'}'_i$$

CALCULO DO APROVEITAMENTO NO SOLO URBANIZABLE

3.4.6. Obrigas e cargas dos propietarios

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

- a) Ceder gratuitamente ó Concello ou, no seu caso, ó órganos urbanístico actuante:
 1. Os terreos destinados a dotacións públicas que inclue a superficie total urbanizada dos viais, parques e xardíns públicos, zonas deportivas e de recreo e expansión, centros culturais e docentes e os terreos precisos para a instalación e funcionamento dos restantes servizos públicos necesarios.
 2. Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello.
- b) Costea-la urbanización.
- c) Solicitar a licenza de edificación, previo o cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes nos prazos fixados.
- d) Edifica-los solares dentro dos prazos fixados na preceptiva licenza.

3.4.7. Actuacións en solo urbanizable previas ó desenvolvemento dos sectores

1. As facultades de edificación contempladas para os sectores de solo urbanizable non poderán ser exercitadas ata que sexan aprobado-los Plans Parciais correspondentes a cada sector, se cumprimentaran os trámites do sistema de actuación correspondentes e se executen as obras de urbaniza-

ción previstas nos mesmos, salvo o disposto no artigo seguinte, previa a formalización das cesións obrigatorias do planeamento.

2. En tanto non se cumpran os requisitos sinalados no número anterior, no solo urbanizable non se poderá edificar nin levar a cabo obras e instalación que non sexan as correspondentes á infraestrutura xeral do territorio. Igualmente, e cando non deben de dificultar a execución do planeamento, poderán autorizarse as construcións provisionais a que se refire o artigo 72 da Lei do Solo de Galicia coas garantías que o mesmo prevé en orde á súa demolición.

3. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística no solo urbanizable sen a previa aprobación do Plan correspondente ó sector no que se encontran os terreos.

3.4.8. Requisitos para poder edificar

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

- a) Que ganara firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, se un ou outro fose necesario para a distribución de beneficios e cargas.
- b) Que a infraestrutura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitara licenza, se considere previsible que á terminación da edificación, a parcela de que se trate contará con tódolos servizos, fixando na autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor que o da terminación da edificación.
- c) Que no escrito de solicitude da licenza se comprometa, en calquera caso, a non utilizar a construción ata tanto non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.
- d) Que se preste fianza en contía suficiente para garantir-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2. Ós efectos do número anterior entenderase por infraestrutura básica a instalación dos servizos urbanos que se enumeran de seguido en todo o ámbito do proxecto de urbanización ou en cada unha das súas etapas de execución e as súas con-

xións coas redes exteriores, salvo os fondos de saco ou acceso ás parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamento.
- c) Encintado de bordillos e base do firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme.
- e) Rede de distribución de auga.
- f) Rede de subministro de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.
- g) Rede de alumado público.
- h) Obra civil dos parques e xardín públicos.
- i) Acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.

3. Considerase infraestrutura complementaria, que poderá ser obxecto de execución simuntánea coa edificación, ós seguintes servizos urbanos:

- a) Rede telefónica.
- b) Base de rodadura de beirarrúas.
- c) Capa de rodadura do pavimento.
- d) Rede de rego e hidrantes.
- e) Tódolos servizos de fondo de saco ou accesos ás parcelas.
- f) Plantacións, servizos e complementos de parques e xardíns públicos.

4. O proxecto de edificación de calquera licenza que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluír o acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela que se pretende edificar.

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

3.5. Réxime do solo rústico

3.5.1. Definición e doimitación

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

Divídese nas seguintes categorías:

3.5.2. Solo rústico sometido a réxime especial de protección

Son aqueles terreos que están sometidos a un réxime especial de protección, incompatible coa súa transformación de acordo cos plans de ordenación territorial ou á lexislación sectorial, en razón dos seus valores paisaxísticos, históricos, arqueolóxi-

cos, científicos ambientais ou culturais, de riscos naturais acreditados no planeamento sectorial, ou en función da súa suxeición a limitacións ou servidumes para protección do dominio público.

3.5.3. Solo rústico protexido

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

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos

4.1.1. Condicións de uso

1. No solo urbano, a través da correspondente Ordenanza, regúlase a localización e características dos usos permitidos.

2. Os Plans Parciais ou Especiais que desenrolen o presente Documento, detallarán o alcance de cada un dos usos permitidos en cada sector óu ámbito.

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

4.1.2. Disposicións de aplicación xeral

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación dos mesmos, por ser compatibles entre si, cada un dos deberá de cumprilas condicións que lle correspondan por aplicación destas Normas.

2. As Normas que se fixen nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen perxuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

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

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

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

4.1.3. Tipos de uso.

Distínguense os seguintes usos:

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

2. **Hotelero:** Corresponde ó servicio ó público de aloxamento temporal. Consideranse incluídas as residencias sen fins asistenciais.

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

4. **Oficiñas:** Comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión pública ou privada, así como os servizos bancarios e profesionais.

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

6. **Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil:** Corresponde á garda e estacionamento habitual dos vehículos así como ó seu mantemento e entretemento.

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

8. **Sanitario:** Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral os relacionaos coa sanidade e hixiene.

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

10. **Educativo:** Comprende as actividades formativas e de ensino.

11. **Socio-cultural:** Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).

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

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

14. **Recreativo:** Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre e o esparcemento así como as relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine que necesitan espazos específicos para desenrolarse.

15. **Servizos Públicos:** Comprende aquelas actividades vinculadas a un servizo público de carácter específico, desenroladas polos organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de gando, matadeiros, estacións de autobuses, instalacións de comunicacións, enerxía, vertedoiros, etc.).

16. **Actividades extractivas:** Consideranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se explotan canteiras.

4.1.4. *Regulación do uso da vivenda.*

1. Clasificación.

A vivenda clasifícase en:

a) **Vivienda unifamiliar:** É a situada en parcela independente, en edificio aislado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública ou espazos libres privados colindantes coa mesma.

b) **Vivenda colectiva ou plurifamiliar:** É a vivenda situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

2. Condicións xerais.

— Serán de aplicación as normas establecidas no Decreto 311/1.992 sobre habitabilidade das vivendas.

4.1.5. *Regulación do uso hostaleiro*

1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª : Con unha superficie de máis de 600 m² ou con unha capacidade de máis de 30 prazas.

Categoría 2ª : Con unha superficie de menos de 600 m² ou con capacidade non superior a 30 prazas.

2. Condicións.

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

3. Aparcamento.

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

4.1.6. *Regulación do uso comercial*

1. Clasificación.

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

Categoría 1ª: Edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: Locais comerciais en primeiro sótó, semisótó e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

1. A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de seis (6) metros cuadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

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

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

4. Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo de un (1) metro. A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres (3) metros, a excepción do semisoto que poderá ter unha altura libre mínima de 2,70 metros. En edificios existentes permitírase unha altura de 2,70 metros, salvo as limitacións sectoriais pertinentes.

5. As escaleiras de servizo público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de (1) metro, a excepción dos da primeira categoría, que terán un ancho que non poderá ser inferior a 1,30 metros.

6. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios; ata 100 metros cuadrados, un retrete e un lavado; por cada 200 metros cuadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavado. A partir dos 100 metros cuadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte deberán instalarse con un vestíbulo ou zona de aislamiento.

7. Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación e Pasaxen Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie dos locais incluíndo os espazos comúns de uso público.

8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Hixiene no Traballo.

Se somentes ten luz e ventilación natural, os hocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local. Exceptuándose os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e pasillos.

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

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

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

10. As estruturas da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruidos ou vibracións cos niveis que se determinen polo Concello.

11. Esixíranse ás instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.

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

3. Aparcamentos.

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

4.1.7. Regulación do uso de oficinas

1. Definición:

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

2. Clasificación:

Consideranse as seguintes categorías:

- a) Edificios exclusivos.
- b) Locais de oficinas en semisótos, planta baixa ou primeira.
- c) Oficinas profesionais anexas á vivenda do titular.

3. Dimensións e condicións dos locais:

- a) Nos locais de oficinas que se establezan en semisotos e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escaleira que deixe unha mesetas de un (1) metro de fondo como mínimo, ó nivel do piso. Esta escaleira terá un ancho superior a un (1) metro. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 metros e a do local non será inferior a 2,70 metros.
- b) As oficinas que se establezan no primeiro sóto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras con un ancho mínimo de un (1) metro, cando teñan utilización polo público.

A altura libre deste local será superior a tres (3) metros.

- c) Nos restantes pisos a altura dos locais de oficina será a que se fixe na Ordenanza específica de cada zona.
- d) Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:
 - a. Ata 100 m² un retrete e un lavado. Por cada 200 m² máis ou fracción, aumentárase un retrete e un lavado.
 - b. A partir dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros. Estes servicios non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose con un vestíbulo de aislamiento.
- e) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

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

No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

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

- f) Disporán dos accesos, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características tales que non permitan chegar ó exterior ruidos, nin vibracións, cos niveis que se determinen nas Ordenanzas Municipais sobre a materia.
- h) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, ruidos, vibracións, etc.
- i) Nos edificios de oficinas de categoría 1ª, cando as escaleiras deban de ser utilizadas polo público terán un ancho mínimo de 1,30 metros.
- k) Nas oficinas profesionais de categoría 3ª, cumpriranse ademais as condicións do Uso da Vivenda, que lle foran de aplicación.

4. Aparcamentos.

Por cada 100 m² adicados a este uso en edificio non exclusivo, unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m² construídos. Na remodelación de edificios existentes deberáse xustificar debidamente a imposibilidade de cumprir este estándar.

4.1.8. Regulación do uso industrial

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

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

Categoría 1ª. Actividades industriais e artesananas, compatibles coa vivenda. E dicir, aquelas que non supoñen perxuízos de ningún tipo á vivenda e poidan, por tanto, desenrolarse nos mesmos inmoables residenciais.

Categoría 2ª. Actividades industriais e artesananas compatibles coas zonas residenciais. E dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñan perxuízos ó normal desenrolo da función residencial nas zonas asinadas primordialmente ó dito uso.

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

Categoría 4ª. Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste Caso de que aquelas que requiran unha ordenación específica e unha localización singular

3. Os establecementos industriais, en atención ós produtos se obteñan, se manipulen ou se almacenen neles clasifícaranse nos seguintes grupos:

Grupo 1. Industrias da construción: Talleres de pintura e decoración: escultura, cantería e pulimentación de pedras artificiais: vidriería e, en xeral, os adicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidrios, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2. Industrias electromecánicas: Talleres de ferretería, fontanería, hoxalatería, broncistas, platerías, fabricación de camas e mobles metálicos, xuguetería, óptica e mecánica de precisión: reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados únicamente á reparación de automóbiles ou anexos á instalacións de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3. Industrias da madeira: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles compostos de madeira como materia pincipal; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, concha, celuloide, pasta de papel cartón, etc.

Grupo 4. Industrias químicas: Talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en

xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas e barnices, etc.

Grupo 5. Industrias textis e do Vestido: Talleres de confección e adorno de roupas de todas clases: sobreirería, zapatería e guantería: guarnicionería: reparación, acabado, tinte e limpeza de roupas; confección de adornos e xoiería e bisutería e talleres de fiado, textiles, encaixes, incluso tinte, apresto e acabado dos mesmos.

Grupo 6. Industrias da alimentación: Tahonas, fornos de confetería, bolería, galletas, etc.; preparación, refino e cortado de azúcar; torrefacción de graos de café, cebada, achicoria, cacao e moido e envasado deste produtos; freidurías de produtos vexetais e animais e vaquerías e cabrerías; preparación e envasado de leite e produtos lácteos; cría engorde e matanza de animais de corral e gando; preparación de conservas a base de carne e pascado; produtos alimenticios a base de residuos de matadeiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeo, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cerveza e fariñas, etc.

Grupo 7. Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón: Talleres de imprenta, litografía, encuadernación e artes gráficas en xera; de cortado, doblado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de grabado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotométricas e de revelado, copiado, montaxe, doblaxe e sonorización de películas, etc.

Grupo 8. Instalación dos servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: Estacións de generación, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución o aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

4. Localización das actividades.

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

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

Do Grupo 1.

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

- a) No se poderán almacenar sustancias inflamables.
- b) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cati-

dades inferiores ás dez (10) toneladas en peso e oito (8) metros cúbicos en volume.

En particular os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior ós 2,50 metros.

- d) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non sufriran lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontonamento limitárase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohíbese o almacenamento de algodóns engrasados fora de recipientes metálicos pechados.

- e) Tódalas sustancias que poidan producir cheiros ou vapores, nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

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

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

Do Grupo 2.

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

Nas instalacións de cargas de acumuladores permitírase ata 6 KWA instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KWA.

Do Grupo 3.

5. Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballen na madeira e materiais análogos, sempre que non utilicen potencia mecánica superior a 6 CV a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 4.

6. Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumaría, sempre que non produzan gases nocivos ou perxudiciais, establecidos en planta baixa.

Do Grupo 5.

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

- a) Non se poderá instalar maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa

- b) Os depósitos de materias combustibles inflamables, someteránse ás prescripci3ns indicadas anteriormente.

En especial prohibese o almacenamento en mont3n de textiles impregnados de aceites secantes.

Do Grupo 6.

8. As industrias de preparaci3n de produtos alimenticios coas seguintes restrici3ns:

- a) Non ter cortes nin est3bulos, nin estancis para ningunha clase de gandos.
- b) Non se poder3 instalar maquinaria que requira potencia mec3nica m3is que na planta baixa.
- c) A soleira dos fornos non exceder3 de 20 metros cadrados e o n3mero de dous (2), se est3n instalados en planta baixa; a instalaci3n non rebasar3 a dun forno dom3stico, en caso contrario.
- d) Non desprender3 fumes nin grasas molestos 3 exterior do establecemento, debendo dispor de instalaci3ns adecuadas para captalos.
- e) Las chimeneas deber3n rebasar en dos metros las edificaciones colindantes.

9. Os almac3ns e establecementos de preparaci3n e venda de bebidas, sempre que nos dep3sitos de substancias combustibles ou inflamables, se sometan 3s restrici3ns do apartado primeiro e que o volume total almacenado non excede de 20.000 litros.

10. As instalaci3ns frigoríficas anexas 3s dous apartados anteriores.

Do Grupo 7.

11. Os talleres de artes gr3ficas, incluso encuadernaci3ns e elaboraci3n de papel e cart3n, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 8.

12. As instalaci3ns dos servicios de distribuci3n de enerxía, auga e gas, con arreglo 3 Plan de Ordenaci3n dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, a potencia mec3nica instalada non poder3 exceder de 6 C.V.

2. Categoría 2ª. Situaranse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas con muro continuo de non menos de 30 cm. de espesor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de cadra con tolancia para a edificaci3n nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condici3ns que se sinalan:

Do Grupo 1.

1. As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, con unhas superficie máxima de 600 metros cuadrados.

2. Os talleres de aserrío e labra de pedra, mármoles, etc. con unha superficie máxima de 600 metros cadrados.

3. Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.

4. Almac3ns de materiais de construcci3n, con 600 metros cadrados en superficie máxima.

Do Grupo 2.

5. Os almac3ns de produtos metal3rxicos clasificados.

6. Os talleres electromec3nicos con excepci3n de forxas mec3nicas.

Do Grupo 3.

7. Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos que a materia prima sexa a madeira, fabricaci3n e preparaci3n de embalaxes.

Do Grupo 4.

8. Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xab3n, lixivias e perfumes coas seguintes limitaci3ns:

- a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.
- b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou perxudiciais.
- c) Non verquer augas residuais nocivas para a conservaci3n dos conductos da rede de sumidors.

9. As fábricas de cores de pinturas coas limitaci3ns anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10. Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitaci3ns, sempre que non posúan est3ncias de gando para un n3mero de cabezas superior a sete (7).

11. As manufacturas de caucho, coiro, etc. e materiais similares coas mesmas limitaci3ns anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 kilos e os almac3ns de substancias combustibles non superen as cifras indicadas.

Do Grupo 5.

12. Os talleres de tintorería, lavado e limpeza que empegen potencia mec3nica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitaci3ns do apartado b) do Grupo 4, dos que a súa superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13. As manufacturas textiles con superficie máxima de 600 metros.

14. Os lavadeiros públicos.

Do Grupo 6.

15. A preparaci3n dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilizaci3n de produtos residuais do matadeiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16. Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gaseosas e xeo con unha superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do Grupo 7.

17. Tódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.

18. As manufacturas de papel e carton con superficie máxima de 600 metros cadrados.

Do Grupo 8.

19. Parques de limpeza.

20. Tódalas instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade, cando a súa ubicación en cadras industriais sexa compatible co servizo que prestán.

ALMACENS

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

Estas restricións poderanse atenuar cando as condicións técnicas nas que se establezan determinunha seguridade contra accidentes técnica-mente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupan industrias dunha mesma característica, someteráanse a aisolamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á ubicación proxectada.

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos, a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 30 C.V.

3. Categoría 3ª. Situaranse en polígonos industriais. Poden ternecer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do Grupo 1.

1. Os almacéns de mármores e pedras naturais, con taller de aserrío, machacado ou clasificación.

Do Grupo 2.

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

Do Grupo 3.

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

Do Grupo 4.

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

5. Os almacéns de toda clase de produtos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do Grupo 5.

6. Os almacéns de grao coavado, desecación, molturación e clasificación

7. As centrais de preparación e distribución de leite e produtos derivados.

8. As cámaras e instalacións de desecación e conservación de produtos alimenticios.

Do Grupo 6.

9. As estancias para gando trashumante.

Están incluídos nesta categoría tódalas industrias e almacéns non o estaban nas anteriores por rebasar os límines establecidos para elas; aquelas non é indispensable situar dentro do núcleo urbano; e aquelas outras que, pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

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

5. Ampliación de instalacións existentes.

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

- Estar nunha localización que a Norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- Non superar as limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación.
- Para os de categoría 1ª, non ter actividade de servizo do inmovible en que se localice así como que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.

Se con isto non hubiera perxuízo paa os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª, sobre parcelas contiguas, sempre que esas sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

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

6. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

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

2. Os establecemenos da categoría 1ª, e para cada actividde diferente que se leve a cabo, non sobrepasarán por toda clase de efectos, os índices 0,1,2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961, do 20 de novembro e na Instrucción que o desenrolou de 15 de marzo de 1963, sen perxuízo

de que se vaian producindo neles as adaptacións derivadas nas novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intesidade 3 se alcanzare por razón da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produxeron tal índice.

3. Os establecementos da categoría 2ª e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepasarn, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4. Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situaren en interiores de cadra, deberá de terse especialmente en conta, para a concesión das licencias de edificación o uso, e en todo caso para o seu funcionamento, que as chimeneas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou ruidos, se doten inexcusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias á veciñanza.

5. Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

6. Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación, instalaranse de xeito que permitan previr os sinistros, combátilos e evita-la súa propagación; as actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral, dictadas para cada produto, polo organismo competente.

7. Os graos de actividades industriais non rixen para as instalación ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeradoras de electricidade, etc. que viran reguladas polas disposicións especiais do Ministerio de Industria.

4.1.9. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil

CLASIFICACION

Establecese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento de uso individual.

- Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.
- Grao 2º. Na edificación adosada.
- Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª.: Garaxes-aparcamento de uso colectivo.

- Grao 1º. En planta baixa e/ou semisóto de edificios.
- Grao 2º. En plantas sóto de edificios.
- Grao 3º. En parcela interior, patios de cadra e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estacións de servizo

Categoría 5ª: Talleres de mantemento, entretemo e limpeza de automóviles.

Os talleres de reparación de automóviles rexiránse polas Normas de Industria, aínda que estean emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente ditas.

CONDICION XERAL

1. Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, o Concello poderá denega-la súa instalación naqueles terreos que estean situados en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se tomen as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva-los propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

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

ACCESOS

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

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

Poderase autorizar o emprego de aparatos montacoches cando sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampa. Neste caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento. O espazo de espera será horizontal e con un fondo mínimo de cinco (5) metros.

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

PRAZA DE APARCAMENTO

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sen em-

bargo, o número de coches no interior dos garaxes -aparcamento non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por coche. Sinalizaráanse no pavimento os emprazamentos e pasillos de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos e proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

ANCHURA MINIMA.

En garaxes-aparcamento admítase unha altura libre mínima de dous metros con vinte centímetros (2,20 m.) en calquera punto.

VENTILACION

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

AISLAMENTO

O recinto do garaxe-aparcamento deberá de estar aislado do resto da edificación ou terreos colindantes por muros e forxados, resistentes ó lume, e con aislamento acústico de acordo coas regulamentacións sobre ruidos, sin ocos de comunicación con patios ou locais adicados a outros usos.

COMUNICACION

Poderá comunicarse o garaxe -aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros e outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso adecuado de aislamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situado debaixo de salas de espectáculos, os que estarán totalmente aislados, non permitindo ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

CONDICIONS DAS ESTACIONS DE SERVICIO (CATEGORIA 4ª).

Ademáis das disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación cumpriran as seguintes:

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

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

CONDICIONS PARTICULARES DOS TALLERES DO AUTOMOBIL (CATEGORIA 5ª).

Ademáis das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumpriran as seguintes:

- a) Disporán, dentro do local, dunha (1) praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller.
- b) Nos locais de servizo lavado e engrase que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 C.V. Nos restantes non excederá de 60 C.V., e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Disporán dunha (1) praza por cada 100 metros cadrados de local.

4.1.10. Regulación das actividades extractivas

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.

2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

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

4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas á previa autorización municipal, sen perxuízo da necesidade de recabar autorización doutras entidades ou organismos.

5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal, que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do Planeamento Urbanístico.

6. Ademáis, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, merma ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas.

O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

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

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenrolar, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.
- b) Mención específica das precaucións adoptadas para no afectar á conformación do paisaxe.
- c) Testimonio fidedigno do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras.

Se o solicitante do permiso non fora o mesmo propietario, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberá presentarse o correspondente permiso do propietario.

- d) Descripción das operacións de excavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfíles nos que queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñer o estado no que quedará o terreo unha vez efectuado-los movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar paa integra-los solos afectados ó seu entorno e paisaxe.
 - e) Indicación do volume de terra e roca a remover e/ou áridos a extraer.
 - f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumprimento de lo previsto nos apartados anteriores.
8. Cando a actividades extractiva implique destrución de arbolado, imponse ó titular da licenza a obriga de efectuar a repoboación do terreo con árbores da mesma especie e de coida-la plantación aa que a mesma arraigara e poida desenrolarse normalmente.

4.1.11. Regulación dos restantes usos

As instalacións adicadas a usos de residencia móbil, sanitario, asistencia, educativo, socio-cultural, religioso, deportivo e recreativo, atenderán en todo o disposto polos organismos competentes en cada caso.

Con carácter xeral estes usos consideraranse permitidos en tódalas ordenanzas do solo urbano residencial e industrial e no solo de núcleo rural do municipio, coas salvedades que en cada caso establece a lexislación específica de cada uso.

En canto ás piscinas e campos de deporte privados, terán a consideración de Recreativos. A súa construción gardar os mesmos retranqueos que a edificación principal, excepto nas partes ou elementos das mesmas que non impliquen unha alteración do terreo (excavacións ou recheos). En canto ós valados ou peches destas instalacións que superen a altura de un metro e oitenta centímetros (1,80 m.), deberán gardar, así mesmo, os retranqueos correspondentes.

As instalacións adicadas a servizos públicos específicos definidos na tipificación de usos das presentes Normas, atóranse ó establecido nas mesmas paa a actividade industrial ou comercial que desenrolen.

4.1.12. Usos incompatibles no solo urbano

Coa fin de preservar-la saúde e hixiene e en cumprimento do Decreto sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres e Perigosas, tanto no solo urbano como nunha franxa de 350 metros medidos

desde o seu perímetro, quedan prohibidos tódolos usos agropecuarios que representen molestias para as vivendas, tales como estábulo, graxas, almacéns, cochiqueiras, etc. calquera que sexa a superficie ou o número de animais. Aquelas construcións adicadas ós usos referidos e emprazadas nos ámbitos sinalados contarán cun prazo de seis meses para solicitar nova licenza, e un ano para trasladar as súas actividades, contados a partir da entrada en vigor da presente normativa.

4.2. ORDENANZAS REGULADORAS DA EDIFICACION

4.2.1. Definicións

1. XERALIDADES E TERMINOLOXIA DE CONCEPTOS

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

2. ALIÑACIONES

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

3. LINDEIROS DE PARCELA

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

4. LIÑA DE EDIFICACION

É a liña que a edificación non pode sobrepasar, salvo cos voadizos cando estes estean permitidos.

5. RETRANQUEOS

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

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

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

6. SUPERFICIE DE PARCELA

Enténdese por superficie de parcela a dimensión da proxección horizontal da área compendida dentro dos lindeiros da mesma.

7. FONDO EDIFICABLE

É o parámetro que sinala cuantitativamente a posición na que debe situarse a fachada interior dun edificio, mediante a expresión da distancia entre cada punto desta e a aliñación exterior, medi-

da perpendicularmente a ésta. As ordenanzas particulares establecen o carácter de máximo ou obrigatorio.

8. RASANTES

É a liña que define o perfil lonxitudinal dunha vía, praza ou rúa, definida no presente Documento.

No seu defecto son as existentes no terreo.

9. SOLIDO CAPAZ

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

10. ALTURA DA EDIFICACION

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

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

4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas

1. RELACION ENTRE EDIFICACION E PARCELA

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a unha parcela, circunstancia esta que quedará debidamente rexistrada có sinalamento da edificabilidade ou outras condicións urbanísticas baixo as que se edificara.

A segregación de terreos nos que existira edificación deberá facerse con indicación da parte de edificabilidade que lle corresponda según o planeamento xa consumida por construcións. Se a totalidade da edificabilidade estivera esgotada, será posible a segregación pero deberá realizarse unha anotación rexistral na que se faga constar que o terreo segregado non é edificable, polo que só poderá adicarse a espazo libre ou viario.

2. PARCELA MINIMA

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

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

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

3. SOLAR

Salvo que mediante un instrumento de planeamento que establecera condicións adicionais, terán a condición de solar no solo urbanos as parcelas edificables que satisfagan as condicións sinaladas no artigo 3.2.4 e poderán ser edificadas unha vez concedida a oportuna licenzia municipal de obras.

4. RASANTE DO TERREO

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

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

A diferenza máxima entre a rasante natural e a modificada será de tres (3) metros en calquera punto do terreo.

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

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

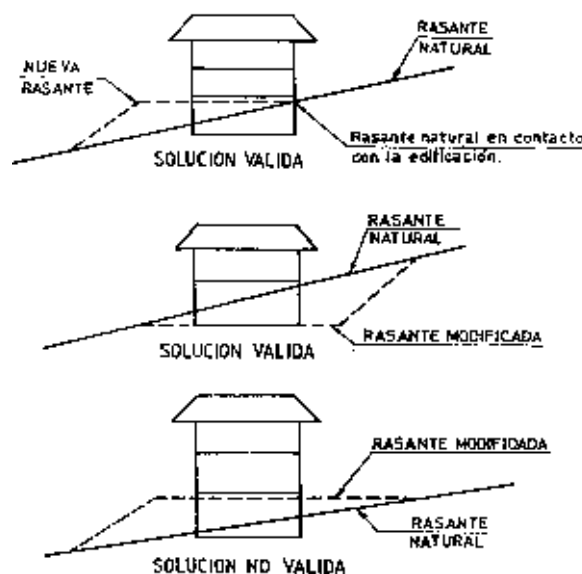


GRÁFICO 1

5. POSICION DA EDIFICACION RESPECTO Á ALIÑACION

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

- a) El liña: Cando a liña de edificación ou o peche son coincidentes coa aliñación
- b) Fora de liña: Cando a liña de edificación ou o peche é exterior á aliñación
- c) Remetida ou retranqueada: Cando a liña de edificación ou o peche é interior ó da aliñación.

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

6. OCUPACION OU SUPERFICIE OCUPADA

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

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

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

7. COEFICIENTE DE OCUPACION

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

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

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

8. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

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

9. SUPERFICIE UTIL

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

A medición da superficie útil farase sempre a cara interior de parámetros rematados.

10. SUPERFICIE EDIFICABLE

É o valor que sinala o Planeamento para limitar a superficie edificada total que poida construírse nunha parcela ou nunha área, no seu caso.

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

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

11. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE

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

Distínguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

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

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

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

12. ALTURA MAXIMA

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

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

13. CONSIDERACION DA CONDICION DE ALTURA

Nos casos en que se sinalare como condición de altura somentes a máxima, entenderase que é posible edificar sen alcanzala. Sen embargo, o Concello poderá esixir-la edificación ata a altura máxima nos casos nos que se entende que, de non facelo, estara-se agredindo a imaxe urbana.

14. CONSTRUCCIONS POR ENCIMA DA ALTURA

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

- a) As vertentes da cuberta, que non poderán sobrasaír respecto a un plano trazado desde o borde superior do forxado da última planta en fachadas e patios con unha inclinación máxima do setenta por cento (70 %).

A altura máxima de coroación será de catro (4) metros sobre o derradeiro forxado. Non se admiten quebros a fachada nos faldóns da cuberta.

- b) Os remates das caixas de escaleiras, casetas de ascensores, depósitos e outras instalacións, que non poderán sobrepasar unha altura total de trescentos cincuenta (350) centímetros sobre a altura de cornisa.

Por encima da altura máxima total que se determine, non poderá admitirse construción algunha, excepto as chimeneas de ventilación ou de evacuación de fumes, calefacción e acondicionamento de aire, coas alturas que en orden ó seu correcto funcionamento determinen as Normas Tecnolóxicas da Edificación do MOPT, e no seu defecto o bo facer constructivo.

15. APROVEITAMENTOS BAIXO CUBERTA

O aproveitamento baixo cuberta para uso de vivenda, permítese en tódalas edificacións ubicadas no Térmo Municipal.

A altura mínima entre o solo e a cuberta da zona utilizada será de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.). Esta superficie será computable.

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

Nos espazos baixo cuberta poderanse habilitar fiestras que sobresaían sobre ésta, cumprindo a condición de que a súa altura non sobrepase os dous metros e medios (2,5 m.) sobre o último derraideiro forxado e deberán estar retranqueadas sobre a liña de fachada un mínimo de un metro e vinte centímetros (1,20 m.).

O aleiro de cuberta poderá sobresaír vinte centímetros (0,20 m.) sobre os voos admitidos.

A lonxitude máxima dos casetóns será de dous metros e medio (2,50 m.), debendo de estar separados entre sí polo menos dous metros e medio (2,50 m.).

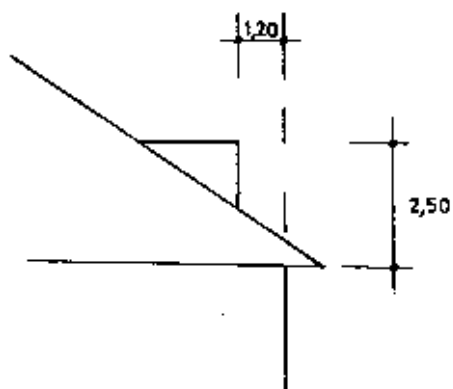


GRÁFICO 2

16. MEDIANEIRAS

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

- a) Realizar proxecto conxunto co colindante ou cos colindantes e solicitar a licenza simultaneamente.
- b) Dispoñer nas paredes medianeiras materiais da mesma calidade que nas fachadas da edificación.

17. PLANTA BAIXA, SEMISOTO E SOTO

- * Considerase planta baixa a planta inferior do edificio do que o solo se atopa á altura, por encima ou como máximo a sesenta centímetros (0,60 m.) por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
- * Considerase semisoto a planta que tendo o solo a máis de sesenta centímetros (0,60 m.) por debaixo da rasante, ten o teito a máis de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima da mesma.
- * Considerase soto aquela planta na que o seu teito se atopa a menos de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima da rasante, ou a calquera distancia por debaixo da mesma.

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a dous metros e vinte centímetros (2,20 m.). Deberán contar coa ventilación suficiente.

Os semisotos poderán ser adicados ós usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda. A altura libre non será inferior a dous metros e vinte centímetros (2,20 m.). A planta de semisoto computará a efectos de edificabilidade en tódolos casos.

Os sotos e semisotos poderán ter acceso directo desde o exterior nunha lonxitude de fachadas de cinco (5) metros como máximo.

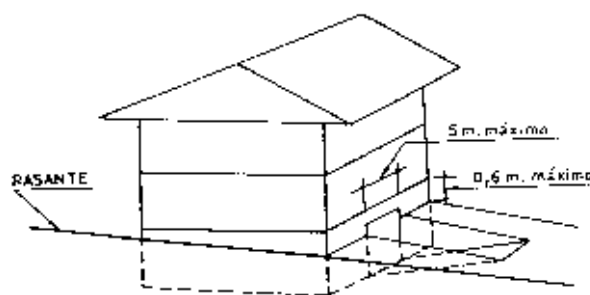


GRÁFICO 4

18. FONDO EDIFICABLE

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

En edificación pechada a dúas vías de diferente rasante aplicaránse as seguintes regras:

1. Se a distancia total entre aliñacións opostas é superior a dúas veces o fondo xenérico máximo, cada un dos edificios terá a altura correspondente medida sobre a súa rasante. O fondo de cada un será o xenérico fixado pola ordenanza.

2. Se a distancia total entre aliñacións opostas é inferior a dúas veces o fondo xenérico máximo, cada metade do ancho do edificio terá a súa altura correspondente, dando tratamento de fachada ó parámetro traseiro.

19. VOOS SOBRE AS ALIÑACIONES

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

Os corpos voados separaranse un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m.) dos edificios colindantes, excepto se existise acordo, neste caso poderá reducirse esta distancia.

Non se permiten voos de menos de tres metros e vinte centímetros (3,20 m.) sobre a rasante da beirarrúa, nin se poderá sobrepassar coa súa proxección o ancho da mesma.

Las dimensiones máximas dos vuelos son las siguientes:

- * Rúas menores de seis (6) metros de ancho: Non se autorizan.
- * Rúas entre seis (6) e doce (12) metros de ancho: Máximo sesenta centímetros (0,60 m.) de voo.
- * Rúas de máis de doce (12) metros de ancho: Máximo un (1) metro de voo.

Permítese voos nas fachadas interiores a patios de cadras ou espacios libres privados, considerando o fondo destes como ancho de rúa a efectos de determinar a dimensión do voo.

20. REGULACION DE BALCONS, TERRAZAS, CORNISAS E ALEIROS

- * Os saintes máximos de cornisas e aleiros serán de un (1.00) metro.
- * En caso de que a edificación teña un corpo voadado pechado, non se autoriza a sobresaír sobre a dimensión do voo establecido para estes.
- * Os voos de balcóns e terrazas determinanse en cada ordenanza, referidos á aliñación.

21. REGULACION DAS TERRAZAS

O computo da edificabilidade das superficies construídas para terrazas dacordo co especificado de seguido:



GRÁFICO 5

22. POZOS E FOSAS SÉPTICAS

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

23. MEDICIÓN DAS ALTURAS

Nas edificacións lindantes coa vía pública as alturas tomaránse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediránse a partir da rasante da dita vía, non podendo haber, nos extremos da fachada, variacións superiores a dous (2,00) metros sobre a altura máxima permitida. En caso contrario deberáse graduar a edificación adaptándoa ó perfil da vía de modo que cada tramo cumpra con estas limitacións.

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

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

24. PECHES DE PARCELAS

Os peches de terreos realizaránse como máximo de dous (2,00) metros de altura en todo o seu perímetro. En fachada executaránse diáfanos polo menos na metade da súa altura.

25. CHAFRANS

As aliñacións sinaladas nos planos de ordenación inclúen curvas nas esquinas das cadras. Xa que constructivamente non é adecuada esta solución para a edificación en sí, admítense as esquinas achafranadas que se medirán sobre a bisectriz do ángulo formado polas dúas rúas, con unha dimensión mínima de tres (3,00) metros. Enténdese que os chafráns realizaranse somentes en planta baixa, debendo ter estas polo menos tres metros e sesenta centímetros (3,60 m.) de altura.

26. PECHES DE PARCELAS

Os peches de terreos realizaránse como máximo de dous (2,00) metros de altura en todo o seu perímetro. En fachada executaránse diáfanos polo menos na metade da súa altura.

4.2.3. Normas reguladoras do suelo urbano

Ademáis das condicións que se establezan nas Normas Urbanísticas Xerais, é preciso fixar as condicións específicas de cada unha das zonas nas que se divide o solo urbano. Isto da lugar ás seguintes normas, que terán o carácter de Ordenanzas da Edificación e Uso do Solo.

As Ordenanzas utilizadas son as seguintes:

- * Edificación en cadra pechada
- * Edificación en bloque aberto
- * Edificación mixta

- * Edificación unifamiliar
- * Edificación en casco antigo
- * Edificación industrial
- * Edificación en núcleo rural
- * Zonas verdes
- * Equipamentos

ORDENANZA Nº 1

DENOMINACION:

Edificación en cadra pechada

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en cadra pechadas con ou sen patio de cadra, o seu uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

ALIÑACIONES:

As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de doce (12) metros.

Nas cadras pechadas, onde a fachada posterior corresponde a patios de cadra, o fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto ó interior da parcela.

PARCELA MINIMA:

Cen metros cadrados (100 m²).

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

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

Sete (7) metros. Coa sola excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas ó momento da aprobación do presente Plan Xeral.

RETRANQUEOS:

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

Laterais: A edificación deberá adosarse ós lindes laterais.

Ó Fondo da parcela: La edificación separarase do lindeiro traseiro unha distancia mínima de tres (3) metros. As plantas baixas, semisoto e soto poderán adosarse ó fondo.

ALTURA DA EDIFICACION:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes:

- * Para catro plantas (B+3) : 11,90 metros
- * Para tres plantas (B+2): 9,20 metros
- * Para dúas plantas (B+1): 6,50 metros

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación. En rúas en pendente a medición da altura realizarase no punto medio da fachada, admitíndose que no punto máis desfavorable a altura da edificación supere nun (1) metro as alturas anteriormente indicadas. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura máis grande deberá manterse nunha lonxitude máxima de quince (15) metros.

MEDIANEIRAS VISTAS:

En tódalas fachadas interiores ou traseiras da edificación que non correspondan a patios de cadra, darase tratamento de fachada para evitar as paredes medianeiras vistas.

GARAXE APARCAMENTO:

Disporase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de superficie construída sobre rasante sempre que as condicións físicas da parcela o permitan.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Hostaleiro
- * Comercial
- * Oficiñas
- * Industrial
 - Categoría 1ª; Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
 - Categoría 2ª; Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- * Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª; Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª; Graos 1,2 e 3
 - Categoría 3ª

ORDENANZA Nº 2

DENOMINACION:

Edificación en bloque aberto

AMBITO E CARACTERISTICAS:

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

GRAOS:

Único

EDIFICABILIDADE MAXIMA:1.4 m²/m²

ALIÑACIÓNS: As indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MINIMA:400 m²**OCUPACION MAXIMA:**

50 %

FRONTE MINIMO DE PARCELA:

15 m.

RETRANQUEOS:

Frontal: Na aliñación ou retranqueada unha distancia mínima de cinco (5) metros.

Laterais e fondos: Cinco (5) metros

Entre edificaciónes : 2/3 da altura media

ALTURA MAXIMA:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes:

- * Para catro plantas (B+3): 11.90 metros
- * Para tres plantas (B+2): 9.20 metros
- * Para dúas plantas (B+1): 6.50 metros

FONDO EDIFICABLE:

Non se determina

GARAXE APARCAMENTO:

Disporase dunha praza por cada cen (100) metros cadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

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

ORDENANZA Nº 3**DENOMINACION:**

Edificación mixta

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde á tipoloxía edificatoria mixta de bloque entre medianeiras, semiadosado ou exento.

GRAOS:

A: Baixa densidade

B: Media densidade

EDIFICABILIDADE MAXIMA:Grao A: 0.8 m²/m²Grao B: 1.2 m²/m²**ALIÑACIONES:**

As definidas nos planos de ordenación. No seu defecto a seis (6) metros do eixo do vial a que da fronte a parcela.

PARCELA MINIMA:350 m²

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos nos que se poña de manifestos a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MAXIMA:

60 %

FRONTE MINIMO DE PARCELA:

Nove (9) metros.

RETRANQUEOS:

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

Laterais: En caso de existir unha parede medianeira, será obrigado o adosamento nese lindeiro.

Para edificación non adosada o retranqueo mínimo será de 2/5 da altura, cun mínimo de tres (3) metros.

Ó fondo da parcela: A edificación separarase do lindeiro traseiro unha distancia mínima de tres (3) metros.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:

Grao A: Dúas plantas

Grao B: Tres plantas

ALTURA MAXIMA:

A altura, en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes:

- * Para tres plantas (B+2): 9.20 metros
- * Para dos plantas (B+1): 6.50 metros

FONDO EDIFICABLE:

O determinado nos planos de Ordenación. No seu defecto doce (12) metros.

GARAXE APARCAMENTO:

Disporase dunha plaza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de edificación.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Hostaleiro
- * Comercial
- * Oficiñas
- * Industrial
 - Categoría 1ª; Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
 - Categoría 2ª; Grupos 5 e 7
- * Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª; Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª; Graos 1,2 e 3
 - Categoría 3ª

ORDENANZA Nº4**DENOMINACION:**

Edificación unifamiliar

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou adosada.

EDIFICABILIDADE MAXIMA:

0.6 m²/m²

ALIÑACIONES:

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

PARCELA MINIMA:

300 m²

OCUPACION MAXIMA:

60 %

FRONTE MINIMO DE PARCELA:

Cinco (5) metros

RETRANQUEOS MINIMOS:

Frontal: Catro (4) metros ou na aliñación.

Laterais: Tres (3) metros ou adosado con acordo entre colindantes

A Fondo: Tres (3) metros

ALTURA MAXIMA:

Seis (6) metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá superar a altura de sete metros e medio (7,50 m.) sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos parámetros da edificación.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:

Dúas (2) plantas

SOTOS E SEMISOTOS:

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

GARAXE APARCAMENTO:

Dentro da parcela deberáse dispoñer dunha plaza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Hostaleiro
- * Comercial
- * Oficiñas
- * Industrial
 - Categoría 1ª; Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
 - Categoría 2ª; Grupos 5 e 7
- * Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª; Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª Graos 1,2 e 3
 - Categoría 3ª

ORDENANZA Nº 5**DENOMINACION:**

Edificación pechada en Solo Urbano de Cascos Antigos.

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Defínese para os ámbitos sinalados como cascos antigos nos planos de ordenación.

ALIÑACIONES:

Conservaránse con carácter xeral as existentes, salvo aquelas que puntualmente se establecieran nos planos de ordenación distintas das actuais. En tramos de vías non consolidadas pola edificación, a aliñación situarase a catro (4) metros do eixo do camiño.

ALTURA DA EDIFICACION:

Establecese unha altura máxima de dúas (2) plantas (baixo + piso) sin supera-los seis (6) metros. Así mesmo, a altura máxima da edificación medida en calquera punto do terreo non poderá supera-los sete metros e medio (7,50) metros.

A altura máxima permitida poderase alcanzar polas novas edificacións que surxan en parcelas vacantes ou en parcelas provintes do derribamento de edificios existentes, sempre que se deixe un retranqueo posterior igual a 1/4 da altura máxima e nunca menor de dous metros e medio (2,5 m.). En ningún caso o fondo poderá supera-los quince (15) metros.

SEPARACION A LINDEIROS:

Preferentemente adosaranse as novas edificacións ás medianeiras existentes. Poderase tamén adosar a nova edificación ós lindeiros laterais libres, mediante acordo entre colindantes. No caso de que a edificación non sexa adosada deixarase un retranqueo ó lindeiro de tres (3) metros.

EDIFICABILIDADE:

Fíxase unha edificabilidade sobre parcela bruta de 0,7 m²/m². Non obstante poderán respetarse edificabilidades máis grandes nos seguintes casos:

- * Edificacións tradicionais que procedan á súa conservación ou rehabilitación situadas en parcelas inferiores a douscentos (200) metros cadrados.
- * Novas edificacións en parcelas situadas entre medianeiras á entrada en vigor do presente Documento se a aplicación da edificabilidade xenérica trae como consecuencia unha altura inferior ás colinantes.

CONDICIONS ESTETICAS:

1.—Permítense a construción de novas edificacións en solares vacantes, así como a reforma, rehabilitación e consolidación das vivendas existentes, seguindo criterios de conservación e adecuación ás tipoloxías destas zonas.

2.—Teráanse en conta as seguintes condicións estéticas:

- a) Tódalas vivendas se axustarán á tipoloxía existente, con similar estilo arquitectónico.

b) Prohíbense as pintura en tons fortes ou brillantes de fachadas, madeiras, ferraxes e toda clase de elementos exteriores

c) O tono de color en portas, fiestras e balcóns será branco, verde escuro ou pardo, conservando, cando sexa posible, a cor natural da madeira.

d) Quedan prohibidos expresamente tódolos rebocos de cementos á vista, as imitacións de cantería ou ladrillo, os encintados grosos de cemento e os revestimentos de materiais cerámicos, bituminosos, vítricos e metálicos, revestimentos de fibrocemento, plásticos ou similares.

Prohíbese reboca-los muros exteriores de cantería, ando reúnan as condicións que se sinalan no artigo anterior. Os propietarios dos inmobles situados nesta tipoloxía de solo que teñan paredes ou elementos decorativos en canteríabrada, salvo as de mampostería, cubertas con cal procederán a desencalalas, previa autorización, deixando a pedra ó descuberto co rexuntado tradicional.

O mesmo criterio seguirase paa aqueles que teñan recubertas de azulexo. Esta mesma norma seguirase para os zócolos.

Nas cubertas utilizarase tella curva ou do país ou pizarra onde exista na cuberta do edificio.

e) Quedan prohibidos os casetóns e bufardas nos planos de cuberta.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Hostaleiro
- * Comercial
- * Oficiñas
- * Industrial
 - Categoría 1ª; Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
 - Categoría 2ª; Grupos 5 e 7
- * Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª; Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª; Graos 1,2 e 3
 - Categoría 3ª

ORDENANZA Nº 6**DENOMINACION:**

Edificación industrial

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Corresponde á edificación que alberga preferentemente aquelas actividades industriais que dador-

do co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas poidan situarse en zonas próximas a zonas de vivenda e equipamento. O uso predominante é o de industria.

O seu ámbito é o denifino nos planos de ordenación.

EDIFICABILIDADE:

0.85 m²/m²

ALIÑACIONES:

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

PARCELA MINIMA:

1.000 m²

OCUPACIÓN MAXIMA:

70 %

FRONTE MINIMO DE PARCELA:

Quince (15) metros

RETRANQUEOS:

Catro (4) metros ás aliñacións e colindantes ou adosadas con convenio entre colindantes.

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

- * Dúas plantas.
- * Dez (10) metros de altura máxima e alturas libres entre andares de tres (3) metros mínimos cando se adiquen ó uso industrial ou almacén.
- * Por encima das alturas máximas só poderán sobresais elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

- * Vivenda: Permítese a ubicación de unha (1) vivenda por instalación industrial e vinculada á mesma.

Esta vivenda non superará o 10 % do volume edificado total, sin superar en ningún caso os cento cincuenta metros cadrados (150 m²) construídos.

- * Industria en tódalas súas categorías.
- * Comercial
- * Oficiñas
- * Garaxe -aparcamento

ORDENANZA Nº 7

DENOMINACION:

Zonas Verdes

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Nos planos de ordenación defínense as zonas verdes de uso e dominio público, ás que se deberá engadi-las resultantes do desenrolo das Unidades de Execución, Plans Especiais e Plans Parciais.

CONDICIONS DE USO:

As instalacións compatibles dentro destas zonas serán as seguintes:

- * Xogos infantís formados poloementos de mobiliario e áreas de area.
- * Xogos ó aire libre e áreas de deporte non reglado.
- * Áreas de plantación e axardiñamento.
- * Illas de estancia, lugares acondicionados para o descanso e recreo pasivo.
- * Quioscos de música.
- * Postos de revistas, páxaros, flores, etc.
- * Servicios hixiénicos públicos.
- * Pequenas construcións adicadas á venda de bebidas, bocadillos, etc.

As edificacións que se construan nestas áreas terán, sumadas todas, unha ocupación máxima do cinco por cento (5 %) da superficie do parque.

A altura máxima das mesmas será de catro (4) metros.

ORDENANZA Nº 8

DENOMINACION:

Equipamientos

AMBITO E CARACTERISTICAS:

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

EDIFICABILIDADE MAXIMA:

En solo urbano: 0.7 m²/m²

En solo rústico: 0.5 m²/m²

PARCELA MINIMA:

En solo urbano: Non se determina

En solo rústico: A unidade mínima de cultivo

RETRANQUEOS:

En solo rústico:

Frontal: O que se estableza na lexislación sectorial según o tipo de vía.

Laterais e fondo: Tres (3) metros ou adosado en casos de existir parede medianeira e con acordo co colindante.

En solo urbano:

Frontal: Na aliñación ou retranqueado un mínimo de dous (2) metros.

Laterais e fondo: Tres (3) metros ou adosado nos casos de existir parede medianeira e con acordo co colindante.

ALTURA DA EDIFICACION:

Nove (9) metros. Poderase superar esta altura xustificando a necesidade de que o equipamento en cuestión así o requira.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:

Tres (3), (B+2)

USOS:

Admítense exclusivamente os usos propios do equipamento concreto de que se trate, excluindo expresamente o uso residencia que somentes terá cabida nos casos en que sexa necesario dispor dunha vivenda para os vixiantes do equipamento de que se trate.

CONDICIONES ESPECIALES:

Dada a grande diversidade de situacións que poidan presentarse, considerarase fixa a edificabilidade sinalada en cada caso, podendo adapta-lo número de plantas e a altura da edificación en función das características espaciais do equipamento e previa a xustificación de que o cambio e convinte.

4.2.4. Áreas de reparto en solo urbano

No presente Plan Xeral non se inclúen Áreas de Reparto en solo urbano.

4.2.5. Normas reguladoras do solo de núcleo rural

ORDENANZA Nº 9

SOLO DE NUCLEO RURAL

1. Ambito de aplicación.

Será de aplicación nos núcleos doimitados como tales e sinalados nos planos de ordenación.

2. Usos permitidos.

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Comercial
- * Industrial

Categoría 1ª; Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se encontran incluídas en ningunha das categorías ou gru-

pos sinalados, poderán continuar a súa actividade sempre e cando non perxudiquen a vida residencia, dacordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

- * Garaxe aparcamento

Categoría 1ª

- * Hostaleiro

Categoría 2ª

- b) Dentro do ámbito doimitado como solo de núcleo rural non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivera resolta a dispoñibilidade, polo menos dos servicios de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se adique a edificación o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.
- c) Cando se pretende construír novas edificacións ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servicios existentes no núcleo. Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso a áreas non consolidadas pola edificación, éstas deberán ter un ancho mínimo de oito (8) metros

3. Condicións da edificación.

Os tipos de construción deberán ser adaptados á súa condición de edificacións propias do medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as características das zonas urbanas.

A edificación en núcleos rurais de poboación, axustarase ás seguintes determinacións:

- a) Tipoloxía: As edificacións estarán en harmonía coas tipoloxías tradicionais existentes ou dominantes no asentamento, admitíndose, por tanto, edificacións pousadas noutras conformadoras do continuo urbano e edificacións illadas.

- b) Parcela mínima: 600 m²

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

- d) Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m².

A superficie construída utilizable baixo cuberta computa para o cálculo da edificabilidade.

- d) Retranqueos:

— A vías públicas:

A liña de edificación en estradas de carácter estatal, autonómico ou provincial será a establecida nas leis estatal e autonómica.

Para o resto das vías estableceranse as seguintes aliñacións:

En tramos de vía non consolidados: Catro (4) metros do eixo do camiño.

En tramos consolidados: As existentes.

Enténdese por tramos consolidados aqueles nos que a edificación ocupa como mínimo $2/3$ da lonxitude de vía, medida entre edificacións.

— A lindeiros:

Mínimo tres (3) metros.

Poderanse autorizar edificacións adheridas a parámetros cegos de edificacións existentes.

e) Ocupación máxima da parcela polas edificacións: 40%.

Cando se dea a excepción do apartado b) e se trate de parcelas de superficie menor que a mínima sinalada, a ocupación poderá superala porcentaxe expresada, fixándose un fondo máximo de doce (12) metros.

f) Pendente máxima de cuberta: Trinta graos (30°), con altura máxima de tellado de tres metros e sesenta centímetros (3,60 m.).

g) Altura máxima: Baixo + unha (1) planta, cunha altura máxima de sete (7) metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ó arranque inferior do faldón de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos cando sobresaían, como máximo, un (1) metro, desde a rasante do terreo.

h) Aproveitamento baixo cuberta: Permítese, computando a súa superficie para os efectos de determinala máxima edificabilidade, se é o caso.

i) Aleiros: Lonxitude máxima, un (1) metro.

j) Edificacións auxiliares:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cobertizos non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados debendo reuni-las seguintes condicións:

1. Edificacións dunha soa planta, con superficie en planta non superior a 50 m^2 e cunha altura máxima á cumbreira inferior a catro metros e cincuenta centímetros (4,50 m.).
2. Emprego e uso de materiais tradicionais ou asimilados que garden harmonía coa paisaxe e cos empregados nas edificacións principais ou colindantes no seu caso.
3. Emprego de técnicas constructivas convencionais e tradicionais que non preci-

sen do cálculo nin da redacción do correspondente proxecto facultativo.

4. Construcións básicas carentes de instalacións que requiran cálculo e proxecto facultativo.

Retranqueos a lindeiros:

Os mesmos que para a edificacións principais dentro desta ordenanza.

Estas edificacións poderán adosarse á edificación ou instalación principal que complementen.

Usos permitidos:

- * Cobertizos para vehículos, maquinaria e ferramentas agrícolas
- * Invernadoiros.
- * Locais adicados ó almacenamento de produtos e colleitas agrícolas.
- * Adegas.
- * Sanitarios e zonas de estar vinculadas á vivenda principal.

Estas edificacións auxiliares consideranse obras menores a efectos de licenzia municipal.

k) Condicións estéticas: A edificación principal e auxiliares manterán o carácter do conxunto según as seguintes regras:

- * As fachadas realizaranse en mampostería, sillería, ladrillo “cara vista” ou revestidos en cor branco. Prohíbense expresamente as fachadas con plaqueta cerámica.
- * A carpintería será da cor da madeira, verde, branco ou bronce.
- * As cubertas realizaranse en tella árabe, non admitíndose a construción de bufardas ou casetóns sobre os palnos da cuberta.
- * Agás nos casos singulares que se xustifiquen, manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
- * Os corpos pechados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogas de carácter tradicional.

4. Condicións da rasante

Co obxecto de dar cumprimento ó sinalado no artigo 59 da Lei do Solo de Galicia, non se permitirá a alteración da rasante do terreo nos casos nos que como consecuencia desto se limite o campo visual paa contempra-las belezas naturais ou rompa a paisaxe.

5. Condicións de urbanización

A apertura dun novo viario non previsto no presente Plan Xeral require a elaboración dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural

6. Viais públicos

Considéranse como viais públicos tódolos reflexados na cartografía soporte do Planeamento.

7. Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais

Os plans especiais de mellora dos núcleos rurais que desenrolan actuacións puntuais deberán realizar un anáidis detallado da totalidade do núcleo, a fin de establecer xustificadamente as dotacións ou servizos necesarios.

4.2.6. Normas reguladoras do solo rústico

ORDENANZA Nº 10

SOLO RUSTICO

1. Ámbito de aplicación

Tendo en conta o sinalado na Instrucción 1/1998 de 24 de xullo sobre a aplicación da Lei do Solo de Galicia no marco da nova Lei 6/1998 do 13 de abril sobre o solo e valoracións, e no Real Decreto Lei 4/2000, a totalidade deste solo será apoto para o desenvolto urbano.

As áreas de solo rústico “aptas para o desenvolto” incorporaranse a este proceso mediante a aprobación dos plans parciais a que se refire o artigo 23 da Lei do Solo de Galicia. A partir deste momento ó réxime destes solos será o de solo urbanizable e o seu aproveitamento non poderá supera-la densidade de media sinalada no Plan para este solo.

2. Usos e construcións

Ata que non se incorpore ó proceso de desenvolto mediante o oportuno Plan Parcial, as actividades admitidas son as seguintes:

A. Os terreos clasificados como solo rústico só poderán ser destinados ós usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

B. No solo rústico só se poderán realizar os seguintes tipos de construción.

a) As que están suxeitas a licenza municipal directa, e poden ser:

- Construcións suxeitas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras e outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do terreo, ou coa explotación dos recursos naturais.
- Construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

b) Construcións para fins de interese xeral que teñan que emprazarse no medio rural ou aquelas nas que a súa localización veña determinada polas características e esixencias da actividade. Nestes casos requírese que antes do outorgamento da licenza municipal sexan autorizadas polo Órgano Autonómico competente, logo de someter o expediente a información pública

3. Explotacións agropecuarias ou forestais.

Recoñécelles expresamente a condición de construción adicada á explotacións agropecuarias ou forestais que gardan relación coa natureza e detino do entorno, nas seguintes:

- Silos para de colleitas.
- Hórreos.
- Invernadoiros, casetas ou galpóns para útiles dabranza e outras construcións ó servizo da explotación agrícola.
- Estábulos.
- Adegas.

Para este tipo de construcións aplicaranse os seguintes baremos:

- Edificabilidade: 0.2 m²/m²
- Parcela mínima: Unidade mínima de cultivo (Decreto 330/1999 do 9 de decembro)
- Altura máxima: Oito (8) metros.

4. Construcións vinculadas á execución e mantemento das obras públicas

Recoñeceselles expresamente a condición de construcións vinculadas á execución, mantemento e servizos das obras públicas, as seguintes:

- Instalacións de fabricación de formigón ou de aglomerado asfáltico.
- Construcións para almacéns de materiais, utensilios ou maquinaria, con un tamaño máximo de cincuenta metros cadrados (50 m²).
- Edificacións auxiliares de obras, aseos e comedores de persoal
- Cualquera outra construción vinculada á execución e mantemento.

As construcións referidas anteriormente, terán a súa duración limitada necesariamente ó periodo de execución da obra e esta circunstancia deberá quedar reflexada na licenza municipal. Acabada a obra, e no prazo máximo de sesenta (60) días, terán que retirarse ou derrumbarse, repoñendo o lugar ocupado ás circunstancias e características orixinais. Non obstante, poderá solicitarse, dentro do dito prazo autorización para utilizar as citadas construcións para usos públicos ou de interese social, conforme ó disposto nas presentes Normas.

5. Construcción de utilidade pública ou interese social

Dacordo co el artigo 77.4 da Lei do Solo de Galicia, poderanse autorizar construcións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que emprazarse no medio rural, ou aquelas que a súa localización veña determinada polas características e esixencias da actividade

O tipo de construción deberá estar en congruencia coa súa condición de “illada” e co medio rural no que se emprazan, quedando prohibida-las edificacións características das zonas urbanas e as vivends e usos residenciais.

Antes do outorgamento da licenza municipal requirirase a autorización do Órgano Autónomo competente, despois da información pública correspondente.

Normas que deben de cumprir-las edificacións:

- Para aparcamentos establécese como estándar unha praza praza por cada cincuenta metros cadrados (50 m²) construídos, situada dentro da parcela.
- La pendiente máxima da cuberta non excederá en ningún caso de trinta graos (30°).
- Retranqueos:
- A lindeiros: A altura da edificación, con unha separación mínima en todo caso de cinco (5) metros.
- A vías: As que estableza a lexislación sectorial aplicable.
- Parcela mínima: Unidade mínima de cultivo.

ORDENANZA Nº 15

SOLO RUSTICO DE PROTECCION AGROPECUARIA

1. *Ámbito de aplicación*

Defínense como tales aqueles terreos que se doimitan como tales nos planos de Ordenación.

2. *Usos*

A. Usos e construcións permitidos: O uso normal deste solo é agropecuario. Só poderán realizarse construcións con licenza directa municipal nos casos seguintes:

- Construcións adicadas a explotacións que garden relación coa natureza e destino do entorno, tales como:
 - Galpóns, casetas para utensilios e outras construcións agropecuarias de superficie inferior a cincuenta metros cadrados (50 m²).
 - Silos para de colleitas.
 - Hórreos.

— Invernadoiros, casetas ou galpóns para útiles dabranza e outras construcións ó servizo da explotación agrícola.

— Estábulos.

— Adegas.

Para este tipo de construcións aplicaránse os seguintes baremos:

- Edificabilidade: 0.2 m²/m²
- Parcela mínima: Unidade mínima de cultivo (Decreto 330/1999 do 9 de decembro)
- Altura máxima: Oito (8) metros.

3. *Condicións xerais*

As edificacións que se autoricen, cumpriran as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da provincia de Pontevedra.

4. *Condicións de edificación*

Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumpriran as mesmas condicións que as correspondentes do solo rústico non protexido.

ORDENANZA Nº 11

SOLO RUSTICO DE PROTECCION FORESTAL

1. *Ámbito de aplicación*

Defínense como tales, aqueles terreos que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector forestal e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos. O seu ámbito sinálase nos planos de ordenación.

2. *Usos*

Usos e construcións permitidos: O uso normal deste solo é o forestal. Só se poderá realizar construcións con licenza directa municipal nos casos seguintes:

- Secadeiros de madeira abertos ou con galpóns sustentados por columnas.
- Aserradeiros para a primeira transformación da madeira, con superficie de instalación inferior a 2.000 m².
- Silos.
- Casetas para gardar utensilios, de superficie máxima 50 m².
- Torres de vixilancia e depósitos de auga contra incendios e instalacións para casetas forestais.

- Cortes e/ou cercados para aloxamento e/ou refuxio de gando, con unha superficie máxima de 100 m².
- Construcións de interese público, tales como pistas de aterraxe e instalacións anexas.

Para este tipo de construcións aplicaranse os seguintes baremos:

- Edificabilidade: 0.2 m²/m²
- Parcela mínima: Unidade mínima de cultivo (Decreto 330/1999 do 9 de decembro).
- Altura máxima: Oito (8) metros.

3. Condiciones xerais.

As condicións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación

- a) Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumprirán as mesmas condicións que as correspondentes do solo rústico non protexido.
- b) Tódalas edificacións que se autoricen neste tipo de solo de protección forestal deberán cumprir, ademais das normas xerais do solo rústico, as seguintes condicións:
 - Ocupación máxima: 40% da parcela.
 - Parcela mínima: Cinco mil metros cadrados (5.000 m².)

ORDENANZA Nº 12

SOLO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURAIS

1. *Ámbito de aplicación*

Está constituído por aqueles terreos que polos seus valores ambientais, ecolóxicos, biolóxicos, botánicos, paisaxísticos, científicos, educativos ou recreativos foron incluídos na doimitación de Espacio Natural da Rede Europea NATURA 2.000 e declarados espazos naturais en réxime de protección xeral por Orde da Consellería de Medio Ambiente de 7 de xuño de 2001.

2. *Concurrencia doutras proteccións*

Sobre estes espazos superpoñen outras proteccións derivadas de lexislacións distintas como ocorre coas proteccións emanadas da Protección do Patrimonio, debendo cinguirse estrictamente, nas súas cautelas e recomendacións, ó disposto na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia e no resto da lexislación estatal concurrente.

2. *Usos permitidos*

O ámbito de aplicación desta ordenanza superponse con partes de núcleos de poboación, tanto urbanos como rurais. Os usos e construcións que se pretanda realizar nestas zonas deberán contar co informe favorable da Consellería de Medio Ambiente.

Para o resto do seu ámbito non se autorizará a construción de ningunha clase de edificación permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.

ORDENANZA Nº 13

SOLO RUSTICO DE PROTECCIÓN ECOLÓXICA

1. *Ámbito de aplicación*

Está constituído por aqueles terreos que polos seus valores ambientais, ecolóxicos, biolóxicos, botánicos, paisaxísticos, científicos, educativos ou recreativos deben preservarse para a súa protección ou mellora e que doimitan nos planos de ordenación.

2. *Usos permitidos.*

No ámbito de aplicación desta norma non se autorizará a construción de ningunha clase de edificación, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.

ORDENANZA Nº 14

SOLO RUSTICO DE PROTECCION DO PATRIMONIO

1. *Ámbito de aplicación*

- a) Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio histórico -artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural.
- b) No presente documento inclúese unha relación deste patrimonio, ós que se lles engadirán os que poidan ser incluídos no inventario que realizará Órgano competente da Consellería de Cultura e Xuventude da Xunta de Galicia.

2. *Áreas de protección*

Dentro das áreas de protección que de seguido se sinalan, será preciso informe previo da Comisión provincial do Patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 168 da Lei do Solo de Galicia.

- A As áreas expresamente sinaladas nos planos de ordenación do presente Plan Xeral.
- B Nos casos nos que non se indiquen gráficamente, as áreas de protección para os elementos puntuais, dentro dos que é necesario o antedito informe, estarán constituídas por unha franxa con unha profundidade media desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de:
- Cincuenta (50) metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, palomares, cruceiros, fornos, feiras, muiños, etc.)
 - Cen (100) metros, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (mosteiros, conxuntos parroquiais, igrexias, capelas, santuarios, cemiterios, etc.), arquitectura militar (castelos, baterías, murallas, etc.)
 - Douscentos (200) metros, cando se trate de restos arqueolóxicos (sepulcros megalíticos, dólmés, petrogrifos, castros, etc.).

En caso de acomete-la redacción dun Plan Especial para o análisis detallado dos B.I.C. poderáanse propor no mesmo distancias de protección menores das indicadas anteriormente. Estes Plans Especiais terán informe vinculante da Consellería de Cultura.

Cando varios elementos se articulan nun conxunto, a área de influencia trazaráse a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade daquel.

Nas solicitudes de licencias para a realización de edificacións ou actividades situadas dentro destas franxas, consultarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determinar o impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

4.2.7. Normas reguladoras do solo urbanizable

No presente Plan Xeral clasifícase o solo urbanizable en dúas categorías:

- * Solo urbanizable sectorizado
- * Solo urbanizable non sectorizado (o solo rústico apto para desenrolo)

4.2.7.1. Suelo urbanizable sectorizado

Dacordo có artigo 67 da Lei do Solo de Galicia, o solo urbanizable que o plan incorpore ó proceso de desenrolo debe ser consecuencia de actuacións públicas programadas ou actuacións privadas concertadas.

En consecuencia, inclúense nesta clase de solo aquelas actuacións que se atopan en desenrolo ou aquelas outras que foran propostas na fase de Avance do Plan.

Cada área doimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable, é desenrolada nas súas determinacións por medio dunha ficha urbanística

que se incorpora con esta normativa, na que se regulan as seguintes condicións.

1. Localización da área.
2. Condicións para o seu desenrolo
3. Tipoloxía edificatoria
4. Edificabilidade.
5. Densidade de vivendas.
6. Características específicas

De seguido inclúense as fichas dos sectores de solo urbanizable:

SOLO URBANIZABLE Nº 1

LOCALIZACIÓN:

Cachafeiro

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN:

Proposta iniciativa privada

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécese un único sector de planeamento que abrangue a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Estación de servizo de carburantes e hosteleiro

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O plan parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

APROVEITAMENTO TIPO:

Establécese un aproveitamento tipo de 0.40 ua/m².

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Non se conteñen sistemas xerais neste sector.

CONDICIÓN XERAIS:

Os propietarios deste solo terán as seguintes obrigas:

- Ceder os terreos destinados polo Plan Xeral a sistemas xerais de dominio público incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el.
- Ceder gratuitamente e obrigatoriamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, zonas verdes e espazos libres públicos, dotacións e demais servizos ós que o plan parcial lles atribúa o carácter de bens de dominio público. Terán este carácter, en todo caso, o sistema viario de interese xeral e as reservas mínimas legalmente establecidas

para o sistema de zonas verdes e espazos libres, para dotacións e aparcamentos.

- c. Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situar o 10 % do aproveitamento do sector no que se atope o predio.
- d. Custear e executar as infraestructuras de conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación e en todo caso, as obras precisas para a ampliación ou reforzo de ditos sistemas requiridos pola dimensión e densidade da mesma e as intensidades de uso que esta xere.
- e. Custear e executar as obras de urbanización, en proporción ó 90 % do aproveitamento tipo.
- f. Ceder os terreos onde se localize o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.
- g. Cumprir os seguintes prazos:

Presentación do Plan Parcial: un ano desde a aprobación definitiva do Plan Xeral.

Presentación do Proxecto de Compensación: seis meses desde a aprobación do Plan Parcial.

Presentación do Proxecto de Urbanización: seis meses desde a aprobación do Plan Parcial.

Execución das obras de Urbanización: dous anos desde a aprobación do Proxecto de urbanización.

Solicitud de licenza de edificación: un ano desde a finalización da urbanización.

O incumprimento deste compromisos implica a conversión do solo urbanizable sectorizado en non sectorizado, cos usos e intensidades regulados nesta normativa para este último.

CONDICIONANTES DA URBANIZACIÓN:

Os plans parciais deberán xustificar e garantir a disposición dos seguintes servizos exteriores ó secto:

Acceso rodado. Deberá ter as dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5 da presente normativa. En caso de ser necesarios viais de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.

Abastecemento de auga potable. De acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. da presente normativa, quedará garantido, ben mediante a conexión coa rede xeral, ben mediante captación propia.

Suministro de enerxía eléctrica. Garantirase de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. da presente normativa.

Saneamento. Garantirase de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5. da presente normativa.

O verquido realizarase unha vez depuradas as augas residuais no caso de verter directamente nos cauces naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

SOLO URBANIZABLE Nº 2

LOCALIZACIÓN:

Forcarei

RAZÓN DA SÚA CLASIFICACIÓN:

Proposta iniciativa privada

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécese un único sector de planeamento que abrangue a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXÍA DA SÚA EDIFICACIÓN:

Establécese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda colectiva

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

APROVEITAMENTO TIPO:

Establécese un aproveitamento tipo de 0.40 ua/m².

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 70 viv/Ha.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Non se conteñen sistemas xerais neste sector

CONDICIÓN XERAIS:

Os propietarios deste solo terán as seguintes obrigas:

- a. Ceder os terreos destinados polo Plan Xeral a sistemas xerais de dominio público incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el.
- b. Ceder gratuitamente e obrigatoriamamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, zonas verdes e espazos libres públicos, dotacións e demais servizos ós que o plan parcial lles atribúa o carácter de bens de dominio público. Terán este carácter, en todo caso, o sistema viario de interese xeral e as reservas mínimas legalmente establecidas para o sistema de zonas verdes e espazos libres, para dotacións e aparcamentos.

- c. Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situar o 10 % do aproveitamento do sector no que se atope o predio.
- d. Custear e executar as infraestructuras de conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación e en todo caso, as obras precisas para a ampliación ou reforzo de ditos sistemas requiridos pola dimensión e densidade da mesma e as intensidades de uso que esta xere.
- e. Custear e executar as obras de urbanización, en proporción ó 90 % do aproveitamento tipo.
- f. Ceder os terreos onde se localize o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.
- g. Cumprir os seguintes prazos:

Presentación do Plan Parcial: un ano desde a aprobación definitiva do Plan Xeral.

Presentación do Proxecto de Compensación: seis meses desde a aprobación do Plan Parcial.

Presentación do Proxecto de Urbanización: seis meses desde a aprobación do Plan Parcial.

Execución das obras de Urbanización: dous anos desde a aprobación do Proxecto de urbanización.

Solicitud de licenza de edificación: un ano desde a finalización da urbanización.

O incumprimento deste compromisos implica a conversión do solo urbanizable sectorizado en non sectorizado, cos usos e intensidades regulados nesta normativa para este último.

CONDICIONANTES DA URBANIZACIÓN:

Os plans parciais deberán xustificar e garantir a disposición dos seguintes servicios exteriores ó secto:

Acceso rodado. Deberá ter as dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5 da presente normativa. En caso de ser necesarios viais de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.

Abastecemento de auga potable. De acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. da presente normativa, quedará garantido, ben mediante a conexión coa rede xeral, ben mediante captación propia.

Suministro de enerxía eléctrica. Garantirase de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. da presente normativa.

Saneamento. Garantirase de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5. da presente normativa. O verquido realizarase unha vez depuradas as augas residuais no caso de verter directamente nos

cauces naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

4.2.9.2. Solo urbanizable non sectorizado

Para proceder ó desenvolvemento deste tipo de solo deberanse cumprir as seguintes premisas:

Que sexa viable o seu desenvolvemento, tanto desde o punto de vista económico coma desde o punto de vista técnico, tendo en conta os elementos e redes exteriores de infraestructura sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse debidamente o enlace coas redes viarias e de servicios do municipio.

Que a proposta de doimitación do ámbito a desenvolver sexa coherente coa estratexia xeral do Plan Xeral e coa estrutura xeral do municipio.

EDIFICABILIDADE E DENSIDADE DE VIVENDAS:

De acordo co artigo 78-2 da Lei de Solo de Galicia, a densidade deste tipo de solo non poderá superar a densidade media proxectada polo plan xeral para o solo urbanizable.

Tendo en conta que existen zonas de moi diferente condición dentro do municipio, establécense as seguintes zonas:

Zona 1.

Solo urbanizable non sectorizado emprazado a menos de 200 m do núcleo urbano de Forcarei.

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar ou colectiva.

Outros usos compatibles: a determinar polo Plan Parcial.

Edificabilidade máxima: 0.30 m²/m²

Densidade máxima de vivendas: 30 viv/Ha.

Zona 2.

Solo urbanizable non sectorizado emprazado a menos de 200 m dos núcleos urbanos de Soutelo de Montes e Cachafeiro

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar

Outros usos compatibles: a determinar no Plan Parcial

Edificabilidade máxima: 0.20 m²/m²

Densidade máxima de vivendas: 15 viv/Ha.

Zona 3.

Solo urbanizable non sectorizado non incluído nas anteriores zonas

Tipoloxía edificatoria: vivenda unifamiliar

Outros usos compatibles: a determinar no Plan Parcial

Edificabilidade máxima: 0.15 m²/m²
 Densidade máxima de vivendas: 10 viv/Ha.

Zona 4.

Solo urbanizable non sectorizado emprazado a menos de 200 m dos solos urbanos ou urbanizables industriais

Tipoloxía edificatoria: edificacións e naves industriais. Vivenda só de vixiantes.

Outros usos compatibles: a determinar no Plan Parcial.

Edificabilidade máxima: 0.70 m²/m²

En caso de que o sector a desenvolver comprenda espacios emprazados en dous zonas, as condicións adoptadas serán as da área na que se emprace a maior parte do terreo.

REXIME APLICABLE:

De acordo co establecido no artigo 78.2 da Lei do Solo de Galicia, o réxime urbanístico aplicable a estas actuacións será o correspondente ó solo urbanizable.

SUPERFICIE MINIMA DE DESENVOLVEMENTO:

A superficie mínima a desenvolver mediante Plan Parcial será de 12.000 m². Por outra parte, esta superficie permitirá a implantación das dotacións de equipamento establecidas, como mínimo, para unha "unidade básica", de acordo coa súa definición no Regulamento de Planeamento.

CONDICIÓNS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO:

Os plans parciais do solo urbanizable non sectorizado deberán xustificar e garantir a disposición dos seguintes servizos, que serán a cargo dos propietarios:

Acceso rodado. Deberá ter as dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5 da presente normativa. En caso de ser necesarios viais de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.

Abastecemento de auga potable. De acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. da presente normativa, quedará garantido, ben mediante a conexión coa rede xeral, ben mediante captación propia.

Suministro de enerxía eléctrica. Garantirase de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. da presente normativa.

Saneamento. Garantirase de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5. da presente normativa. O verquido realizarase unha vez depuradas as augas residuais no caso de verter directamente nos

cauces naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

4.3. NORMAS DE PROTECCION

4.3.1. Protección do patrimonio cultural

1. Ámbito de aplicación

- a) Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural.
- b) No presente documento inclúese unha relación deste patrimonio, ós que se engadirán os que poidan seren incluídos no inventario que realizará o órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

2. Zonas de protección

Establécense dúas zonas de protección:

A protección integral para o propio elemento. Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións sobre o existente (movements de terra, edificacións, urbanizacións, etc), coa excepción lóxica daquelas destinadas ó coñecemento, conservación ou posta en valor do elemento, sempre que contén coa preceptiva autorización do órgano competente en materia de Patrimonio. Do mesmo xeito, queda prohibida tamén calquera actividade agrícola, gandeira ou forestal, tendendo á eliminación da vexetación arbórea existente e en consecuencia, prohibindo novas plantacións do tipo que fosen.

A área de protección do elemento. Comprende un contorno ó redor do elemento catalogado e en estreita relación con el. A súa doimitación responde a necesidades de protección do ben catalogado.

Dentro das áreas de protección que a continuación se sinalan, será preciso informe previo da Comisión Provincial de Patrimonio, que terá carácter vencellante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 168 da Lei do Solo de Galicia.

As áreas expresamente sinaladas nos planos de ordenación do presente Plan Xeral.

Nos casos en que non se indique graficamente, as áreas de protección para os elementos puntuais, dentro das cales é necesario o informe antedito, estarán constituídas por unha banda cunha profundidade medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de:

- 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, pombais, cruceiros, fornos, feiras, muíños, etc)

- 100 metros, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (mosteiros, grupos parroquiais, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, etc), arquitectura militar (castelos, baterías, muros, etc)
- 200 metros, cando se trate de restos arqueolóxicos (sepulcros megalíticos, dolmes, petroglifos, castros, etc)

En caso de acometer a redacción dun Plan Especial para a análise detallada dos B.I.C. poderanse propoñer no mesmo distancias de protección menores das indicadas anteriormente. Estes Plans Especiais terán informe vencellante da Consellería de Cultura.

Cando varios elementos singulares se artellen no grupo, a área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do grupo e abranguerá a totalidade daquel.

Nas solicitudes de licenza para a realización de edificacións ou actividades situadas dentro destas bandas, consultarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determinar o impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

Fora das áreas catalogadas, en calquera terreo onde aparece un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a paralización das obras que se estivesen a realizar e dará conta ó organismo competente na materia para que adoptase as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións da presente normativa:

- a) Os edificios, grupos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico ou ambiental.
- b) Os xacementos arqueolóxicos.
- c) Os cruceiros.
- d) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente ou do Concello se determine.

Os bens culturais obxecto de protección pola normativa quedan incluídos no Catálogo, complementario desta normativa, de elementos e grupos obxecto de protección, ós efectos do disposto nos artigos 86.2 e 87.1 do Regulamento de Planeamento e art. 13.1. LSG

A protección destes edificios, grupos e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor aceptando a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, grupos e elementos catalogados polo seu interese histórico, arqueolóxico, artístico, arquitectónico, urbanístico ou medioambiental,

serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que lle sexa de aplicación e ás determinacións específicas que seguen e que se artellan clasificando a súa protección en integral e non integral.

4.3.1.1. Edificios, grupos e elementos obxecto de protección integral

Alcance da protección

Distinguiranse varios casos en función da natureza do obxecto protexido.

1. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se empraze tal edificación, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas tanto para edificios protexidos en solo urbano coma rústico.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de gran extensión esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 m. de distancia dos muros exteriores á edificación ou grupo de edificacións que integran o grupo edificatorio a protexer (pazo e edificación auxiliares, igrexa e adro, etc)

En calquera caso toda nova edificación que se fose situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 59 da Lei do Solo de Galicia.

2. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo e xardín-horta, etc) o grupo (igrexa, casa rectoral e campo de festas, etc) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licenza. O Concello deberá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a tala de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian situar nas inmediacións do grupo protexido, ateranse ó establecido no art. 59 da Lei do Solo de Galicia.

3. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só a dito elemento senón a un contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación. Este

contorno será como mínimo de tres metros ó redor de todo o perímetro de dito elemento. En dito contorno non se poderán erguer novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais agás o de libre público.

Obras permitidas

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación.

No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración e si de consolidación ou rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras haberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe a solicitude de licencia. O Concello poderá denegar dita licencia se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. A tal efecto, o Concello poderá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derrube parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico ou de uso.

Documentación para solicitude de licencia

A solicitude de licencia de restauración, e no seu caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.

Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.

Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc) e das edificacións auxiliares e complementarias, así coma ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se encrava, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc.

Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións coma da xardinería, etc.

Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así coma dos efectos sobre os usos e usuarios actuais, e sobre os elementos obxecto de protección.

Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural encravados en grandes fincas, a solicitude de licencia de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o grupo edificatorio a protexer, deberá ir acompañado, ademais dos documentos esixidos nas Ordenanzas Municipais, pola documentación seguinte:

Plano de situación en relación ó edificio a protexer.

Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licencia así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (incluíra para o caso de edificacións relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc)

De acordo ó disposto na Lei do Solo e nesta normativa poderanse redactar Plans Especiais para o mellor cumprimento desta determinacións.

A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo ás determinacións deste documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O Concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias de obras nestes edificios e elementos, informe do organismo competente na materia de protección histórico-artística.

4.3.1.2. Edificios, grupos e elementos obxecto de protección non integral

Alcance da protección

Distinguiranse varios casos en función da natureza do obxecto protexido.

1. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se empraze tal edificación, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas tanto para edificios protexidos en solo urbano coma non urbanizable.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de gran extensión esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 m. de distancia dos muros exteriores á edificación ou grupo de edificacións que integran o grupo edificatorio a protexer (pazo e edificación auxiliares, igrexa e adro, etc)

En calquera caso toda nova edificación que se fose situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 59 da Lei do Solo de Galicia.

2. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo e xardín-horta, etc) o grupo (igrexa, casa rectoral e campo de festas, etc) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licencia. O Concello deberá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a tala de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian situar nas inmediacións do grupo protexido, ateranse ó establecido no art. 59 da Lei do Solo de Galicia.

3. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección abrangue exclusivamente á mesma. O Concello deberá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes cando a actuación pretendida poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Cando a calificación correspondente ó edificio protexido permita un maior volume edificable, poderase engadir á edificación existente ata acadar a máxima edificabilidade permitida, mantendo as condicións e características da fachada, e a composición, ritmo de ocós, etc, do edificio existente, con materiais acordes co criterio de posta en valor da fachada protexida.

4. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só a dito elemento senón a un contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros ó redor de todo o perímetro de dito elemento. En dito contorno non se poderán erguer novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais agás o de libre público.

Obras permitidas

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, conservación, consolidación e rehabilitación.

1. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración xeralizada (conservación da envolvente externa: fachadas e cubertas e baleirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente a este apartado, e a memoria do proxecto que acompañe a solicitude xustificará suficientemente que

as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar a licencia. O Concello solicitará en todo caso informe previo do organismo competente en materia de protección histórico-artística.

Explicitamente quedarán prohibidos os derrubes parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocós ou a apertura doutros novos, e todos aqueles cambios en dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

2. Sen embargo, cando a calificación correspondente ó edificio protexido permita un maior volume edificable, poderase engadir á edificación existente ata acadar a máxima edificabilidade permitida, mantendo as condicións estruturais da planta do edificio, e a composición, ritmo de ocós, etc, do edificio existente, con materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado.

Documentación para solicitude de licencia.

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licencia de reestructuración ou adición de plantas ou incremento de volume, incluírá preceptivamente, ademais dos documentos exhibidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Alzado fotográfico do tramo de vía onde estea situado o edificio.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

Nos edificios situados no medio rural presentárase levantamento da parcela en que se empraza a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc.

4.3.1.3. Tipos de obra que afectan o grupo do edificio

- a) Conservación: son aquelas destinadas a cumprir as obrigas da propiedade en canto se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.
- b) Restauración: son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio a un tempo que reproducir as súas condicións orixinais

sen aportación de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobiliario orixinal e da decoración ou dos procedentes alomenos das derradeiras etapas de utilización.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

- c) Consolidación: son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).
- d) Rehabilitación: son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).
- e) Reestructuración: Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.
- f) Adición de plantas: Son aquelas obras encamiñadas a aumentar o número de plantas do edificio mantendo ou non a tipoloxía estrutural. Asimilable á reestructuración en canto ó grao de conservación e tolerancia. As condicións en que pode realizarse a adición especificanse no grao de protección correspondente. Só neste caso, a cuberta do edificio non se considerará protexida.

4.3.1.4. Patrimonio arqueolóxico

Esta protección comprenderá as zonas que se catalogan nesta normativa ou se cheguen a catalogar por constar a presenza de xacementos arqueolóxicos ou porque existan razóns que permitan supoñer a existencia de restos enterrados ou ocultos.

Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións das condicións existentes na área doimitada (movementos de terras, edificación, urbanización, etc), con excepción lóxica das prospeccións que autorice a Consellería de Cultura, cando o xacemento estea descuberto e localizado. No caso de que non exista xacemento localizado, pero si razóns que permitan supoñer a súa existencia (restos enterrados ou ocultos) calquera operación que implique variación nas condi-

cións existentes, supeditarase ós resultados da investigación previa dos posibles restos.

Nos xacementos que estean ou chegarán a estar declarados tales pola Administración competente en materia de patrimonio arqueolóxico, non se poderá realizar operación ningunha sen autorización previa e baixo a súa directa inspección.

Fora das áreas catalogadas, en calquera terreo en que aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a inmediata paralización das obras que se estiveran realizando e dará conta ó organismo competente para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

4.3.1.5. Os cruceiros

A súa protección afecta ós cruceiros que se catalogan nesta normativa e a un contorno que garanta o mantemento da súa significación cultural e histórica, así coma o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros ó redor de todo o perímetro de dito elemento. En dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, agás o de libre público.

Obras permitidas.

Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e de conservación.

Para a solicitude de licencia de ditas obras, ós documentos esixidos nas ordenanzas municipais acompañarase aquela da documentación esixida por esta normativa para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

4.3.2. Protección de canles

Coa fin de preservar a ocupación edificatoria as ribeiras, as marxes e as zonas colindantes dos canles a fin de garanti-lo establecemento das servidumes do uso público sinaladas na Lei de Augas, así como a conservación e protección das condicións naturais dos ríos e terreos húmidos colindantes, considerase unha banda definida por dúas liñas paralelas á de máxima avenida ordinaria por ambas marxes e a 20 metros desta, con excepción dos núcleos urbanos e rurais, doimiados, onde quedará prohibida a edificación permanente en calquera dos seus tipos, así como a modificación dos elementos naturais vexetais ou do réxime da auga e os verquidos e recheos sen autorización e informe previo do organismo competente. Só se poderá exceptuar da regra anterior, aquelas instalacións técnicas para a explotación dos recursos propios dos ríos que xustifiquen a necesidade da inmediatez (muiños, piscifactorías, etc.) e que conte co informe favorable do organismo competente.

Nas canles nas que existan zonas naturais pantanosas, xuncais, marxais e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, os ditos elementos consideraranse incorporados á canle e a banda de protección medírase desde a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas colinantes.

4.3.3. *Protección das estradas*

4.3.3.1. *Estradas da Rede de Interese Xeral do Estado*

As estradas da rede de interese xeral do Estado (RIGE) estarán suxeitas ó disposto na Lei 25/1988 de 29 de xullo así como o seu Regulamento aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembro.

As limitacións de propiedade sinaladas no Capítulo III da dita Lei, alcanzan non só ás propias estradas senon tamén ós ramais de enlace e ás vías de xiro das interseccións.

Respecto das autorizacións para peches, non se autorizarán na zona de dominio público. Na zona de servidume só se poderán autorizar peches totalmente diáfanos, sobre piquetes sen cemento de fábrica. Os demais tipos só se autorizarán exteriormente á liña de edificación. A reconstrución de peches existentes farase conforme ás condicións que se imporían se foran de nova construción, salvo as operacións de mera reparación e conservación.

A maior parte da estrada pertencente a esta rede no municipio atópase en solo clasificado como “rustico” polo que aliña de edificación a aplicar é a xenérica sinalada no artigo 25 da Lei de Estradas.

A única excepción constitúea o núcleo urbano de Soutelo de Montes, no que a liña de edificación sitúase a sete metros e cincuenta centímetros (7,50 m.) do eixo, distancia consolidada polas edificacións existentes.

Os accesos a terreos particulares, a novos camiños ou mellora dos existentes, deberán ser autorizados polo Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente.

4.3.3.2. *Estradas comprendidas íntegramente na Comunidade Autónoma*

Ámbito de aplicación

As estradas das que o seu itinerario estea íntegramente comprendido no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia e que non sexan de titularidade do Estado estarán suxeitas ó disposto na Lei 4/94, de 14 de setembro de Estradas de Galicia.

Dacordo co previsto no Capítulo III da dita Lei, estableceuse unha área de influencia das estradas, integrada polas seguintes zonas: Dominio público, servidume e afección.

As obras, instalacións, edificacións e peches ou calquera outra actividade que afecte ós terreos

comprendidos na área d influencia das estradas, incluída a plantación de árbores, requirirán, en todo caso, autorización expresa do Órgano competente da Administración titular da estrada, sen perxuízo doutras competencias concurrentes e do disposto no artigo 53 da lei 4/94, exceptuándose as labores agrícolas que non supoñan unha modificación da configuración do terreo.

Zona de dominio público

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos a título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construción desta e dos seus elementos.

Zona de servidume

A zona de servidume das estradas consiste en dúas franxas de terreo a ambos lados da mesma, doimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ó dito límite, a unha distancia de dezasete (17) metros en autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas e de dous (2) metros no resto das estradas, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público.

Zona de afección

A zona de afección das estradas está formada por dúas franxas de terreo a ambos lados da mesma, doimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás aristas da explanación a unha distancia de cen (100) metros nos casos de autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas e de trinta (30) metros no resto das estradas, medidas desde as anteditas aristas.

Liña de edificación

Existen dous tramos de estrada que discurren por itinerarios de solo clasificado como urbano. Nestes casos a liña da edificación fíxose en función das edificacións existentes.

O resto das estradas discurre por solo clasificado como “non rústico” e para as mesmas a liña de edificación será a xenérica sinalada no artigo 35 da antedita Lei.

4.4. *Normas reguladoras das situacións de fora de ordenación*

1. Parcela fora de aliñación.

É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma

Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merecela calificación de solar, terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumprí-los requisitos esixidos para merece-la calificación de solar e demais condicións establecidas na normativa, deberá de acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación. Se o propietario da parte que resta fose o Concello e estimase que é convinte que esa parte que resta siga sendo de dominio público adscrito ó Sistema Viario para ensanchar parcialmente as beirarrúas peonais e organizar localmente entrantes nos que instalar equipamentos urbanos, semi -prazas ou lugares de esparcemento e recreo, o Concello poderá denega-la solicitude e autoriza-la edificación retranqueada, sin que esto dera lugar a indemnización algunha.

2. Edificación fora de aliñación

1. É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto con ela.

2. No primeiro caso, a edificación ademais de estar fora da aliñación queda en situación de fora de Ordenación xenérica coas consecuencias que da mesma se derivan. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compra -venta para a súa conversión en solo privado afecto á edificación e que só será edificable no momento no que se constrúa un novo edificio que substitúa ó anterior.

3. Se o propietario da parte que resta é o Concello, poderase proceder como queda explicado no punto sobre parcelas non coincidentes coa aliñación.

3. Edificación fora de ordenación

1. Conforme ó artigo 58 da Lei do Solo de Galicia, os edificios ou instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultaren disconformes co mesmo serán clasificados como fora de ordenación.

2. Consideraranse dous tipos diferentes para as edificacións fora de ordenación.

A Cando a inadaptación ás Normas reguladoras da ordenación de volumes non sexa de magnitude grande nin supoña grave perxuízo ou perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas ou Ordenanzas de Edificación que non teñan porque coincider coa Normativa do presente Documento, entenderase entón que ese tipo de edificacións atópanse na situación xenérica de fora de ordenación.

B No caso de que o mantemento das edificacións, que non sexan conformes coa ordenación proposta, impuxera un perxuízo ou impedimento grave para o desenrolo da mesma, estivera prevista a expropiación ou demolición do eido de prazo inferior a quince (15) anos, ou implicase riscos de perigo ou de in-

cumprimento das medidas de seguridade contidas nesta Normativa ou noutras normativas específicas, o Concello procederá á declaración expresa de edificación fora de ordenación.

4. Edificación en fora de ordenación xenérica

1. A situación xenérica de edificios fora de ordenación permite autorizar neles as obras necesarias de mellora e conservación, garantíndose o seu uso actual e a súa adecuación dos criterios técnicos de edificación da Normativa deste Documento, aunque non se poderán permitir ampliacións que supoñan un incremento do volume edificado.

2. Excepcionalmente e cando as condicións do eido non permitiran mellor solución por aplicación da Ordenanza, poderanse autorizar obras de aumento de volume e consolidación para o obxecto exclusivo da mellora das condicións hixiénico -sanitarias da vivenda.

3. No caso de industrias en funcionamento, con carácter xeral manterase a súa situación, permitíndose ampliacións das mesmas aplicandolles as Ordenanzas de carácter industrial desta Normativa. Exceptúanse os casos nos que o propio carácter da industria e a súa proximidade a vivendas impliquen incompatibilidade según o establecido no Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nociva e Perigosas.

5. Declaración expresa de edificación fora de ordenación

O acto de declaración expresa da edificación fora de ordenación implica que só poderá autorizarse na mesma as mínimas reparacións de conservación, hixiene e ornato do edificio, non permitíndose as de consolidación, mellora ou ampliación, reservándose o Concello a posibilidade de proceder á súa demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellaran, asumindo él mesmo o custo da operación e as indemnizacións procedentes.

6. Obras en edificacións fora de ordenación

1. Consideraranse obras de aumento do volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas, placas ou soleiras que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

2. Consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura, a muros, pilares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

4.5. Normas de urbanización

1. Sistema viario

Os efectos das presentes Normas, o sistema viario comprenderá o conxunto da rede de vías de do-

minio e uso público, proxectadas e construídas para a circulación de vehículos e peóns.

En canto ás vías urbanas, adoptaranse os seguintes tipos :

- * Ancho total 25 metros
 - Aparcamento en liña
4 calzadas de 3.50 m , 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 2.50 m e una mediana de 1 m.
 - Aparcamento en batería
2 calzadas de 3.50 m, 2 bandas de aparcamento de 5.5 m, 2 beirarrúas de 3.5 m.
- * Ancho total 21 metros
 - Aparcamento en liña
4 calzadas de 3.00 m , 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 1.50 m e una mediana de 1 m.
 - Aparcamento en batería
2 calzadas de 3.50 m, 2 bandas de aparcamento de 5 m, 2 beirarrúas de 2.0 m.
- * Ancho total 17 metros
 - Aparcamento en liña
2 calzadas de 3.50 m , 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 2.50 m .
- * Ancho total 15 metros
 - Dúas bandas de aparcamento
2 calzadas de 3.50 m , 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 1.50 m .
 - Unha banda de aparcamento
2 calzadas de 3.50 m, unha franxa de aparcamento de 2.50 m. e dúas beirarrúas de 2.75 m.
- * Ancho total 14 metros
 - Unha banda de aparcamento
2 calzadas de 3.50 m, unha franxa de aparcamento de 2.50 m. e dúas beirarrúas de 2.25 m.
- * Ancho total 12 metros
 - Unha banda de aparcamento
2 calzadas de 3.50 m, unha franxa de aparcamento de 2.00 m. e dúas beirarrúas de 1.50 m.
- * Ancho total 9 metros
 - 2 calzadas de 3.00 m, e dúas beirarrúas de 1.50 m.
- * Ancho total 8 metros
 - 2 calzadas de 3.00 m, e dúas beirarrúas de 1.00 m.

2. Condicións de pavimentación do viario

A A pavimentación do viario de beirarrúas e de calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e das do tránsito que discurrirá sobre él, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e estéticos.

- B A separación entre as áreas dominaas polo peón ou o automóbil manifestarase de forma que queden claramente definidos os seus perímetros, sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferenza de nivel. A tales efectos deversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría.
- C O pavimento das beirarrúas e das prazas non presentará obstáculos á circulación de persoas e vehículos de mán; distinguiranse as porcións daquelas que ocasionalmente pudesan ser atravesadas por vehículos a motor, que non deformarán o seu perfil lonxitudinal senón que terán acceso por achaflanado do bordo.
- D As tapas de arquetas, rexistros, etc. disporanse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano.
- E A sección mínima do firme a adoptar estará constituída por unha subbase de zahorra artificial de 15 centímetros de espesor, unha base de macadam de 15 centímetros de espesor, con un rego asfáltico semiprofundo e dúas capas de aglomerado asfáltico en quente de 4 centímetros de espesor cada unha.
- F En canto as beirarrúas, estarán formadas por unha subbase de zahorra artificial de 15 centímetros de espesor, unha base de formigon en masa tipo H-175 de 10 centímetros de espesor sobre a que se asentará, con morteiro de cemento, un pavimento de lousa hidráulica en cor.
- G O pavimento deberá de construírse sobre unha explanación convintemente consolidada, evitando as zonas de vertedoiro e os terreos arxilosos. Será obrigatoria a adecuada compactación dos terrapléns.
- H Onde sexa preciso estableceranse sub-bases permeable e drenaxes para supri-la posibilidade dun exceso de humidade nas capas adxacentes do pavimento. Os drenaxes desaugarán á rede de saneamento e instalaranse obsorbedeiros para a recollida de augas de superficie.
- I Cando existan desniveis nas proximidades inmediatas das vías, os taudes terán unha pendente máxima do 33 % colocando muros de contención nos lugares necesarios.

3. Normas para a supresión de barreiras arquitectónicas

En tódolos casos estarase ó disposto na Lei 8/97 sobre Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

Nos pasos de peóns realizaránse pegadas de un metro, como mínimo, de anchas entrando unha pendente na beirarrúa que non será superior ó 8 %.

A ambos lados da rampa nunha franxa de 1 metro de ancho, e en toda a superficie que ocupa a rampa, utilizarase un pavimento antiesvarante totalmente diferente do resto da beirarrúa, de xeito que poida ser advertida a diferenza de textura polos invidentes.

Realizaranse comunicacións entre as distintas cotas do terreo urbanizado a través dunhas rampas con un 8 % de pendente máxima por camiños diferentes ó percorrido por escaleiras peonais.

O solo destas redes de comunicacións será antiesvarante.

As ditas normas teranse en conta sempre que tecnicamente sexa posible.

4. Ampliación de camiños existentes

O trazado proposto polo Plan Xeral para os camiños existentes non pode entenderse como definitivo, xa que será o Proxecto de Urbanización correspondente o que o defina en base a un estudo detallado que terá fundamentalmente en conta as afeccións a realizar.

5. Rede de abastecimento de auga

Condicións xerais.

A O deseño das redes de abastecimento de auga nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso no que as redes proxectadas deban de servir a un ámbito superior ó do proxecto.

B Tanto o trazado como no cálculo e construción estarase ó disposto na normativa sectorial de aplicación, no Prego de prescricións técnicas xerais para tuberías de abastecimento de auga O.M. de 28 de xullo de 1974 e Norma Tecnolóxica NTE-IFA.

Dotación

A dotación dispoñible de auga potable non será inferior a 300 litros por habitante e día, en zona residencial, nin de 350 litros por habitante cando se prevea a existencia de piscinas.

Na zona industrial, o consumo mínimo adoptado será de 1.5 l/seg. e Há bruta.

Os consumos máximos de cálculo obteranse multiplicando o consumo medio diario por:

- 2.4 para consumo urbano
- 3.0 para consumo industrial

Subministro

Cando o subministro non proceda da rede xeral de abastecimento deberá de xustificarse documentalmente tanto a potabilidade da auga como a dispoñibilidade do caudal suficiente, debendo calcu-

larse a capacidade mínima dos depósitos para o consumo total dun día xunto con unha presión mínima de unha atmosfera no punto máis desfavorable da rede.

A falta de presión na rede deberá ser suplida con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas deste elemento as vivendas máis elevadas.

Se o subministro se realiza mediante pozos, ademais de garantir a potabilidade das augas, se estas se adican a uso distinto do industrial, os pozos deberán subministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando un doutro máis de 20 metros.

Cumplirán as condicións establecidas pola Lei de Augas, e ademais terán as seguintes medidas adicionais para a preservación dos recursos.

- Os pozos selaranse e aislaranse nos seus primeiros 20 metros.
- Non se permitirá a inxección de produtos químicos ou radioactivos en calquera punto do acuífero terciario ou aluvial subxacente.
- O perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m² por unidade.
- Ningún pozo de abastecimento poderá situarse a menos de 20 metros de foxas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc. non debendo penetrar os dispositivos de evacuación de augas na zona saturada.
- Os pozos deberán situarse a máis de 1.000 metros de emisarios de augas residuais que circulen por canles naturais, vertedoiros controlados ou incontrolados, ou de calquera outro foco contaminante.

Condicións de deseño

Tódalas conduccións serán subterráneas seguindo no posible o trazado das beirarrúas.

No proxecto contemplaranse os elementos da rede que son necesarios para garantir o subministro, incluso se tivera que saír do seu ámbito espacial estrito, sendo propio do mesmo a determinación de obras e custos adicionais que en instalacións, servidumes e elementos accesorios supoña garantizando a súa conservación en caso de que o Concello non os receña e os reciba como propios da rede municipal.

En canto ás características das conduccións observaranse as seguintes regras:

- O diámetro mínimo utilizado será de 75 mm
- A presión de traballo mínima será de 10 Atm.
- Con carácter xeral utilizaranse tuberías de fundición dúctil, admitíndose el Polietileno para diámetros inferiores a 100 mm.
- Nos puntos altos e baixos das conduccións colocaranse ventosas e desagües.

- A profundidade mínima das conduccións referida á xeratriz superior será de 0.60 m.
- A rede de distribución deberá ir disposta por encima da rede de sumidoiros, coa debida protección das cargas do tráfico nos puntos de cruce de calzadas.
- A velocidade da auga, nas conduccións estará comprendida entre 0,5 e 1,5 m/seg.

6. Rede de sumidoiros e depuración

Condicións xerais

Tódalas instalacións da rede de saneamento cumprirán o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

O deseño das redes de sumidoiros nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso no que as redes proxectadas debar de servir a un ámbito superior ó do proxecto.

Queda prohibido calquera tipo de verquido a ceo aberto, incluso en solo rústico, salvo que cumpra estrictamente a normativa prescrita polos organismos responsables da salubridade e o medio ambiente e se obteña a preceptiva autorización municipal.

Condicións de cálculo

Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas residuais o medio e o máximo previstos paa o abastecemento de augas, para os caudais de augas de chuiva poderanse tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de chuvia as correspondentes á fórmula $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$, onde "n", é o número de anos de probabilidade de repetición "t", o tempo en minutos de duración da chuvia, e "I", a súa intensidade en metros por segundo e hectárea.

En tódolos casos, ós caudais obtidos según os métodos expostos aplicaráselles os coeficiente de escorrentía, dos que os valores mínimos serán os seguintes:

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva; 0,70.
- Zonas con edificación unifamiliar en fila: 0,5.
- Zonas con edificación unifamiliar illada: 0,4.
- Zonas con edificación industrial: 0,4.
- Zonas de parques e xardíns ou de cultivo: 0,2.

Condicións de deseño

O saneamento realizarase normalmente, polo sistema separativo cando se verta a colectores de

uso público. Nas zonas de edificación residencial, en que existan arroyos ou ríos que poidan servir para a evacuación natural da augas de chuvia deberase usar o sistema separativo puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das augas de chuvia, de maneira que o resto destas ver-tan directamente ós arroyos naturais.

Tamén se utilizará o sistema separativo cando as augas residuais se conduzan a instalacións de depuración ou de bombeo antes de verquelas ós cauces públicos naturais ós que en cambio, desaugaran directamente e pola superficie do terreo as augas de chuvia.

Tódals vías xerais, de tránsito rodado serán dotadas no momento da súa construción, da rede de sumidoiros ou colectores correspondentes se aínda non existiran ou resultaran inadecuados.

As velocidades na rede deberán quedar comprendidas entre os límites necesarios para evitar, por unha parte, a sedimentación de afluentes, e por outra, a erosión do material das conduccións.

Somentes no caso de vivends unifamiliares illadas se poderá permitir o uso de foxas sépticas cando constitúan un conxunto.

Os diámetros mínimos a empregar na rede serán de 30 cm. na exterior e de 20 cm. nas acometidas domiciliarias. Para pendentes inferiores a 1/200 o diámetro non será inferior a 40 cm. A velocidade, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 e 3,5 m/sg. debendo xustificarse razonadamente as solucións fora destes límites.

As características dos colectores empregados nas redes de recollida de augas residuais serán tales que se garanten as condicións de impermeabilidade esixidas no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para tuberías de saneamento de poboacións, aprobado según Orde do 15 de setembro de 1974 polo Ministerio de Obras Públicas e Uranismo.

Nas canalizacións tubulares non se pasará de 60 m. entre a separación dos pozos de rexistro, a non ser que se trate de obras especiais de aliviadeiros ou sifóns e, neste caso, preeveranse pozos de limpeza á entrada e saída da obra especial correspondente. No resto da rede de sumidoiros tubular disporanse pozos de visita ou rexistro a distancias comprendidas entre 30 e 40 m.

Nas cabeceiras das rede de sumidoiros que sirvan a varios edificios disporanse cámaras de descarga para a limpeza cunha capacidade de 0,5 m³, para as rede de sumidoiros de 30 cm e de 1 m³, como mínimo, para as restantes.

A profundidade das tuberías será como mínimo de 1 m. desde a clave ata a superficie da calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas ou aparcamentos viarios, as tuberías protexertanse con formigón. Se as tuberías discurren en

proximidade de conducións de auga potable situaranse como mínimo a 50 cm. de distancia entre as xeneratrices de ambas e sempre inferiores ás de auga potable.

Os efluentes industriais someteranse a controlos de forma que as redes de saneamento e elementos depuradores colectivos obrigatorios non se vexan afectados polos verquidos industriais, tanto polo seu volume como polas súas concentracións químicas e bacteriolóxicas, contemplando tanto a depuración previa antes do seu verquido á rede urbana como ó sistema de tarifación progresiva a empregar en función do tipo de contía dos verquidos.

7. Rede de subministro de enerxía eléctrica

Clasificación da rede de enerxía eléctrica

Rede de transporte: Enlaza entre centrais de xeneración ou aporta enerxía ás subestacións de reparto.

Tensións: 380-220 Kv.

Rede de reparto: As instalacións se apoian mutuamente, absorbendo cambios só na rede propia.

Tensións: 132-66-45 Kv.

Rede de distribución: Tensións 20-15 Kv.

Independentemente da tensión, entenderáse sistema local, toda rede que atenda exclusivamente a un abonado local ou a unha actuación urbanística en concreto, e dicir, rede propia do sector urbanístico industrial

Condicións da rede en solo urbano

1. Rede de transporte.

a. Liñas:

En solo urbanos de edificación colectiva pechada ou aberta, estará prohibido o tendido aéreo.

En solo urbanos de edificación unifamiliar on con tecido pouco compacto podera autorizarse en tendido aéreo ou petición de titular interesado, cando as circunstancias técnicas ou económicas o aconsellen e exista a posibilidade de incluí-lo trazado aéreo por zonas compatibles coas limitacións impostas por efectos de visualidade, concurrencia de persoas, calidade urbana, servidumes e distancias. As edificacións deberán garda-las distancias previstas no Regulamento Técnico correspondente.

En solo urbano industrial podera admitirse o tendido aéreo, sendo convinte que discorra o seu trazado acoplado ás vías de circulación.

En solo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas adicadas a parques e xardíns, e de equipamento deportivo de recreo e expansión non se permitirá o paso de liñas aéreas.

b. Subestacións:

Cando condicións de seguridade, mellora de servizo, reducións de servidumes e economía obriguen a fixar subestacións do tipo tipo 220-132/66-45-15 Kv, no centro de gravidade das cargas, garantirase un adecuado illamento e protección e disporanse dentro dun edificio.

Disporanse pasillos adecuados ata a acometida da rede establecida.

2. Rede de reparto.

a. Liñas:

En solo urbano, a excepción do calificado como uso industrial, as liñas de reparto instalaranse subterráneas, debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar inducións dunhs cables con outros, e por avaría se produza un acoplamento indebido entre tensións. De igual xeito terase en conta ó dotar ós tendidos en zanzas e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que deberán de cumprilas características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

No solo urbano industrial, as liñas poderan ser aéreas debendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

b. Estacións transformadoras:

En solo urbano, a excepción do calificado como uso industrial, as ETD disporanse dentro de edificio con arquitectura acorde á estética visual do entorno

En solo urbano industrial, as ETD poderán disporse á intemperie en emprazamentos reservados previamente.

3. Rede de distribución.

a. Liñas:

En solo urbano, a excepción do calificado como uso industrial, as liñas de distribución en alta (20,15Kv) discurrirán subterráneas debendo de estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se produzan inducións de uns cables noutros e, por avaría, teña lugar un acoplamento indebido entre tensións. Do mesmo xeito, terase en conta o dotar ós tendidos en zanzas e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que deberán cumprir-la característica de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

En solo urbano industrial, estas liñas de distribución en alta tensión instalaranse aéreas. As liñas de distribución en baixa (BT) cumprirán o Regulamento electrotécnico de baixa tensión e as súas instrucións complementarias.

c. Centros de transformación.

En solo urbano, os CT en ningún caso se situarán á intemperie e habilitaranse pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv, e 16 saídas de baixa tensión.

Condições da rede en suelo urbanizable

1. Rede de transporte.

a. Liñas:

Poderán autorizar o seu tendido aéreo polos pasillos de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización, teñan as cotas de nival previstas no proxecto de urbanización e se cumpriran as formalidades do artigo 29 do Decreto 2619/1966.

b. Subestacións:

Poderáse autoriza-la súa ubicación en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento do solo específico para elo.

Para a súa alimentación disporanse pasillos das suficientes dimensións ata a acometida da rede establecida.

2. Rede de reparto.

a. Liñas:

O seu tendido poderá ser aéreo cando discorra polos pasillos de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial, que non desenrole un sector industrial, poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización, teñan as cotas de nival previstas no proxecto de urbanización e se cumpriran as formalidades do artigo 29 do Decreto 2619/1966.

b. Estacións transformadoras:

Poderase autorizar o seu emprazamento en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento do solo específico para elo.

Para a súa alimentación disporanse pasillos das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña subterránea e aérea dacordo coa regulamentación vixente.

3. Redede distribución.

a. Liñas:

Os Plans Parciais que desenrolen o solo urbanizable deberán de contempla-lo disposto no artigo 53 do Regulamento de Planeamento

xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

b. Centros de transformación:

Os Plans Parciais que desenrolen o solo urbanizable deberán de contemplar o disposto no artigo 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

Condições da rede en solo rústico

En solo rústico de especial protección as ordenanzas do presente Plan Xeral establecen as medidas a adoptar a efectos da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paixase, cursos e masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica quedará relegada a estes condicionantes.

No restos do solo rústico poderanse autorizar instalacións de utilidade pública, que non foran tidas en conta no Plan Xeral unha vez declaradas de interese xeral.

8. Rede de alumado público

Iluminación

A iluminación media das vías públicas adoptárase de acordo coa densidade media horario do tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios. Deberá se-la seguinte:

- Vías primarias: de 15 a 20 lux
- Vías secundarias: de 15 a 12 lux
- Vías peonais, parques, xardíns : de 2 a 7 lux

Os curces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25 % respecto das vías onde estean situados.

Condições de diseño

1. As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais pareadas e bilaterais ó tresbolillo, dacordo co ancho da calzada.

2. Nas vías de dobre calzada separadas por unha banda central non superior a 12 m. de anchura, as lumitarias poderana colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados na dita banda centrais cando áttitude de cada calzada non exceda de 12 m.

3. A altura das luminarias sobre o plano da calzada estará comprometida entre 6 e 10 m. podendo recurrir a alturas superiores cando se trate de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da dita altura teranse en conta o ancho da calzada, a potencia luminosa das lámparas e a separación entre uniades luminosas.

4. As luminarias, apoios, soportes, candoabros e cantos accesorios se utilicen para este servicio pú-

blico, serán análogos ós utilizados polo Concello nas rúas de características semellantes.

5. As redes de distribución do alumado público, serán independente da rede xeral e alimentaranse directamente da caseta de transformación mediante circuito propio.

6. As acometidas das redes do alumado público procuraranse efectualas dentro da caseta d etransformación das compañías subministradoras do fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: manuais, unifocais, multifocais ou automáticos, según a clase de instalacións de alumado público e as súas características serán semellantes ás utilizados polo Concello.

7. Esixirase o enterramento de tódalas conducións eléctricas do alumado público e privado nun prazo máximo de tres anos desde a aprobación do presente Plan, conforme ó disposto no artigo 13 da Lei 109/1966, de dez de marzo, sobre Expropiación Forzosa e Sancións en Materia de Instalacións Eléctricas, e os artigos 25 e 29 do Regulamento, Decreto 2619/1966 de 20 de outubro.

9. Condicións dos espazos libres.

Condicións do proxecto

1. O deseño analizarase atendendo á integración nos espazos públicos limítrofes distinguindo: áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliarios urbano, etc.

2. O proxecto determinará ás áreas expresamente adicadas á instalación de estruturas móbiles e edificación provisional sometidas a cesión ou subasta municipal, así como os servizos de infraestrutura e instalacións ou dotacións públicas compatibles co carácter da área.

3. O proxecto desenrolará a urbanización integral do seu ámbito definidndo as servidumes ás que se dera lugar o trazado das infraestructuras que discurran no seu ámbito.

8. O tratamento de xardiñería, arbolado, pavimentación mobiliario, sinalización e alumado deberá adaptarse ás posibilidades de conservación, según estas corresponde á iniciativa pública ou a privada, a través dunha entidade de conservación ou calquera outro tipo de iniciativa.

ANEXO Nº 1. CATALOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR

1. EDIFICIOS, CONXUNTOS E ELEMENTOS DE INTERESE HISTORICO ARTISTICO OBXECTO DE PROTECCION INTEGRAL.

Denominación:	Lugar
Igrexa parroquial de Santa María	Acibeiro
Mosteiro de Santa María de Acibeiro	Acibeiro
Ponte vella de Andón	Acibeiro

Igrexa parroquial de Santa Mariña	Castrelo (Barciela)
Torre vella de Barciela	Castrelo (Barciela)
Igrexa parroquial de Santa María	Dúas Igrexas (Igrexa A)
Igrexa parroquial de San Martiño	Forcarei
Ponte de Gomial	Forcarei
Capela de San Antonio	Millerada (Garellas)
Igrexa parroquial de San Xoán	Meabia (Igrexa)
Capela de San Amaro	Meabia (Rúa)
Igrexa parroquial de San Mamede	Millerada
Capela dos Milagros	Millerada (Vilariño)
Igrexa parroquial de Santiago	Pardesoia
Igrexa parroquial de San Bartolomeu	Pereira (San Bartolomeu)
Capela dos Castros	Presqueiras San Miguel
Igrexa parroquial de San Miguel	Presqueiras San Miguel
Igrexa parroquial de Santa Mariña	Presqueiras Santa María
Escola pública	Quintillán
Igrexa parroquial de San Pedro	Quintillán
Igrexa parroquial de San Nicolás	Ventoso

De seguidos sinálanse as principais características deste elementos:

PARROQUIA: ACIBEIRO

- 1.—Igrexa parroquial de Santa María
- 2.—Mosteiro de Santa María de Acibeiro
- 3.—Ponte vella de Andón

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SANTA MARIA

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: ACIBEIRO

Data: 1170

Estilo relevante: Románico da época.

Descrición: Igrexa monasterial, con tres naves e tres ábsides pentagonais centrais e semicirculares nos laterais. Abside central con bóveda estrellada e arco triunfal. As tres naves están divididas en cinco tramos, as laterais con arcos de medio punto peraltados e triforio encima. A cuberta da nave en madeira a dos augas. Fachada principal con portada en arco semicircular enmarcado por pilastras que acaban en frontón triangular. Fiestra superior en arco derramada e una espadana lateral de dous corpos. Fachada norte, dividida en catro contrafortes e portada de arco semicircular e archivolta decorada, suxieta por dúas columnas de capitel vexetal. A fachada sur, é semellante pero a porta está tapada pola sacristía.

DENOMINACION: MOSTEIRO DE SANTA MARIA DE ACIBEIRO

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: ACIBEIRO

Data: Fundado en 1135. Queimado en 1694 e reconstruído. Saqueado en 1809 e próxima restauración a finais deste século.

Estilo relevante: Románico da época.

Descrición: Adosado á Igrexa cuenta con un patio, á entrada coas cabalerizas, almacéns e o claustro das

procesións, acabado en 1760. Destacan algúns elementos como as cabalerizas con bóvedas de cañón, os muros compartimentados, suelo empedrado, a cocina, etc.

PARROQUIA: CASTRELO (BARCIELA)

- 1.—Igrexa parroquial de Santa Mariña
- 2.—Torre vella de Barciela

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SANTA MARIÑA.

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: CASTRELO

Descripción: Igrexa de planta de cruz latina pola adición de capelas laterais, cubertas interiormente por bóvedas de cañón de medio punto e arcos das capelas de medio punto sobre pilastras, sacristía adosada á esquerda da ábside con cuberta a un auga. Fachada con porta adintelada refundida con un arco adintelado nun plano máis adoantado.

DENOMINACION: TORRE VELLA DE BARCIELA

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: CASTRELO

Descripción: Torre de planta cuadrangular dividida en tres corpos con una escalera arredor polo exterior do acceso. No primeiro corpo hai una hornalla de arco semicircular de grandes dovelas; o segundo corpo parte dunha plataforma de chegada ás escaleiras onde se facían as sinais luminosas e forma una especie de espadaña con arco de medio punto situado xa no terceiro corpo, rematando un pequeno frontil con beiral e un pináculo na cima.

PARROQUIA: DUAS IGREXAS (IGREXA, A)

- 1.—Igrexa parroquial de Santa María

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SANTA MARIA

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: DUAS IGREXAS

Data: 1786, según una inscrición.

Descripción: Igrexa dunha nave rectangular, ábside máis estreita e baixa coa nave e a sacristía adosada á cabeceira. Fachada con portada de arco adintelada recercada de molduras, fiestra recercada de moldura plana rematada en curvas recortadas, pináculos e campanario central de tres corpos con decoración de placas.

PARROQUIA: FORCAREI

- 1.—Igrexa parroquial de San Martiño
- 2.—Ponte de Gomial

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SAN MARTIÑO

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: FORCAREI

Data: 1788, según inscrición. Fue ampliada

Descripción: Igrexa de planta de cruz asimétrica, polo engadido dunha nave moderna nun dos brazos da cruz latina orixinal. Fachada con portada de arco adintelado, con un arco de medio punto sobre pilastras nun plano máis adoantado, hornalla, fiestra derramada, pináculo con decoración de placas ó sur, e ó norte un campanario de tres corpos.

PARROQUIA: MILLERADA (GARELLAS)

- 1.—Capela de San Antonio

DENOMINACION: CAPELA DE SAN ANTONIO

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: MEABIA

Siglo: S. XVI.

Descripción: Capela de planta rectangular dunha nave central cuberta a dúas augas. Fachada con portada en arco de medio punto de grandes duelas, pináculos nos laterais da fachada e una espadaña central.

PARROQUIA: MEABIA (IGREXA)

- 1.—Igrexa parroquial de San Xoán.

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SAN XOAN

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: MEABIA

Siglo: S. XVIII.

Descripción: Igrexa dunha nave rectangular, muro sur con contrafuerte e dúas canículas, e sacristía adosada ó norte. Fachada con portada de arco adintelado, fiestra rectangular, extremos encapitulados e unha espadaña central.

PARROQUIA: MILLERADA

- 1.—Igrexa parroquial de San Mamede

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SAN MAMEDE

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: MILLERADA

Descripción: Igrexa dunha nave con planta de cruz latina, adosamento de capillateral ó norte con arco de medio punto de grandes dovelas, dous contrafortes en esquina, cruceiro con cúpula destacado en altura, sacristía adosada á cabeceira e cornisa perimetral moldurada en gola. Fachada con portada de arco adintelado recercada de molduras, campanario central de tres corpos con decoración de placas e pilastras laterais con pináculo que enmarcan a fachada.

PARROQUIA: MILLERADA (VILARIÑO)

1.—Capela dos Milagres

DENOMINACION: CAPELA DOS MILAGRES

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: MILLERADA

Data: mediados do s. XVIII

Descripción: Capela de planta rectangular dunha nave cuberta a dúas augas e muros de mampostería. Fachada con portada adintelada e una espadaña central.

PARROQUIA: PARDESOA

1.—Igrexa parroquial de Santiago

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL
DE SANTIAGO

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: PARDESOA

Data: finales do s. XVIII.

Descripción: Igrexa dunha nave con planta de cruz latina polo adosamento de dúas capelas laterais opuestas, ábside destacada en altura cuberta a catro augas, sacristía adosada polo norte e pórtico sobre columnas no muro sur con cuberta a unha auga. Fachada con portada de arco adintelado recercada de moldura plana, flanqueada por pilastras rematadas en pináculos.

PARROQUIA: PEREIRA (SAN BARTOLOMEU)

1.—Igrexa parroquial de San Bartolomeu

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL DE SAN
BARTOLOMEU

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: PEREIRA

Data: finales do s. XVIII

Descripción: Igrexa dunha nave rectangular cuberta a dúas augas, ábside destacada en altura cuberta a catro augas e sacristía adosada polo norte. Fachada con portada de arco adintelado recercado de molduras acodadas.

PARROQUIA: PRESQUEIRAS, SAN MIGUEL

1.—Capela dos Castros

2.—Igrexa parroquial de San Miguel

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL
DE SAN MIGUEL

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: PRESQUEIRAS

Data: finales s. XVIII

Descripción: Igrexa dunha nave rectangular cuberta a dúas augas, ábside destacada en altura cuberta a catro augas, capela adosada á cabecera, cornisa moldurada ó largo da igrexa e portal lateral sur adintelada. Fachada con portada de arco adintelado recercado de molduras refundidas, extremos encapitulados, e unha espadaña central.

PARROQUIA: PRESQUEIRAS, SANTA MARIÑA

1.—Igrexa parroquial de Santa Mariña

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL
DE SANTA MARIÑA

Provincia: PONTEVEDRA

Municipio: FORCAREI

Parroquia: PRESQUEIRAS

Data: mediados do s. XIX

Descripción: Igrexa dunha nave rectangular cuberta a dúas augas, ábside destacada en altura, cuberta a cuatro augas sacristía adosada á cabecera. Fachada con portada adintelada recercada de molduras acodadas, arco de descarga superior adintelado, torre-campanario adoantado apoado sobre dous pilares cadrados que forman un pórtico, dos corpos da torre rehechos en cemento e remates da fachada con volutas e pináculos.

PARROQUIA: QUINTILLAN

1.—ESCOLA PUBLICA

2.—IGREXA PARROQUIAL DE SAN PEDRO

DENOMINACION: ESCOLA PUBLICA

Descripción: Edificación de planta rectangular con dúas alturas. Fachadas de mampostería, con zócalo de sillaría, recercado de ocos, forxado e decoración non hastial. Ocos rectangulares a excepción da porta de acceso con arco de medio punto. Cuberta a dúas augas.

DENOMINACION: IGREXA PARROQUIAL
DE SAN PEDRO

Descripción: Igrexa de planta rectangular dunha nave, muros laterais lisos e sacristía adosada polo norte. Fachada con portada de arco adintelado recercado de moldura plana acodada, fiestra derramada recercada, espadaña central e remates finales de fachada con pináculos.

Data: finales do s. XVIII

PARROQUIA: VENTOXO

1.—IGREXA PARROQUIAL DE SAN NICOLAS

Descripción: Igrexa dunha nave rectangular con planta de cruz latina polo adosamento de naves a ambos lados. Fachada con portada adintelada recercada de moldura acodada refundida, espadaña central e pináculos laterais.

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO

NOME DO XACEMENTO	PARROQUIA	ELEMENTOS	CODIGO
PRADO DO MUÑO ENTRERIOS	PEREIRA, S. BARTOLOMEU		001
CAMPO DOS PORQUEIROS	QUINTILLAN, S. PEDRO	1 MAMOA	002
O CARRASCAL CAMPO DAS MAMOAS	A MADALENA, STA. MARIA	7 MAMOAS	003
COTO DE MAMOA	"	1 MAMOA	004
CASTRO DA MOUTEIRA	A MILLERADA, S. MAMEDE	CASTRO	005
MAMOA DA BARREIRA CAMPO DO XUICIO	"	1 MAMOA	006
CASTRO DE GARELLAS CASTRO DE RODEIRAS	"	CASTRO	007
CASTRO DE FILLOI / COTO DO CASTRO	ACIBEIRO, PEREIRA	CASTRO	008
FOXO DO CABRITO	DUAS IGREXAS, STA. MARIA	1 MAMOA	009
PENA DA CRUZ	VENTOXO, S. NICOLAS	2 MAMOAS	010
CASTRO DE A MOTA	CASTRELO, STA. MARIÑA	CASTRO	011
MAMOA	"	1 MAMOA	012
OS OLLEIROS	PEREIRA, S. BARTOLOMEU	3 MAMOAS	013
TRAS DO MONTE MAMOA DA SERRA	A MADALENA, STA. MARIA	1 MAMOA	014
CASTRO DE MONTES CASTRO DE PRESQUEIRAS	PRESQUEIRAS, S. MIGUEL	CASTRO	015
COTERELO DO RUZO CAMPO DAS MAMOAS	A MADALENA, STA. MARIA	1 MAMOA	016
COTO DO CASTRO CASTRO DE SANGUÑEDO	"	CASTRO	017
ERMITA DE SAN BENITO	A MILLERADA, S. BENITO		018
MAMOA DE PEREIRA	CASTRELO, STA. MARIÑA	1 MAMOA	019
MAMOA DE PEREIRIÑO	FORCAREI, S. MARTIÑO	1 MAMOA	020
MAMOA DA CARBALLEIRA DO REI	CASTRELO, STA. MARIÑA	1 MAMOA	021
CASTRO DE MURAS CURUTO DO CASTRO	PREPEREIRA, S. BARTOLOMEU	CASTRO	022
OUTEIRO DA VELA	"	1 MAMOA	023

MAMOA DO MOURO NEGRO	ACIBEIRO, STA. MARIA	1 MAMOA	024
PORTOFIERO / A COMBA	A MILLERADA, DUAS IGREXAS	1 MAMOA	025
COTO VELLO-AS MAMOAS	DUAS IGREXAS, STA. MARIA	5 MAMOAS	026
MONTE PENIDE 1	"	1 MAMOA	027
MONTE PENIDE 2	"	1 MAMOA	028
MAMOA DO CARBALLO TORTO	ACIBEIRO, STA. MARIA	1 MAMOA	029
PORTOFIERO / AREAZO	DUAS IGREXAS, STA. MARIA	1 MAMOA	030
MOSTEIRO DE ACIBEIRO	ACIBEIRO, STA. MARIA		031
PORTOFIERO / CAMPO DA SERRA/ SETENTA	DUAS IGREXAS, STA. MARIA	3 MAMOAS	032
COTO DE CASTRO / CASTRO DE LOUREIRO/ COTO DE ESPINDO	"	CASTRO	033
LAGOA DOS MUROS / EIRA DOS MUROS	ACIBEIRO, STA. MARIA	3 MAMOAS	034
XESTEIRA DE RIBA DOS PRADOS	A MILLERADA, S. MAMEDE		035
CAPELA DO SANTO	"	2 MAMOAS	036
A MAMOA	MEAVIA, S. XOAN	2 MAMOAS	037
CAMPO DA TOMBA-MARCO AFRENDE	"	4 MAMOAS	038
MONTE DA AREOSA	CASTRELO, STA. MARIÑA	1 MAMOA	039
CAMPO DE SANTAS	"	10 MAMOAS	040
BARAZAL	"	1 MAMOA	041
O REVOLTON	A MADALENA, STA. MARIA		042
A GAUDENA	"		043
OS CAVORCOS	"	1 MAMOA	044
AS MOUTERIAS	PARDESOSA, SANTIAGO	CASTRO	045
AS NEVEIRAS	MILLERADA, S. MAMEDE		046
A BARREIRA	"		047
REGA DAS NEVEIRAS	ACIBEIRO, STA. MARIA		048
SUANEVEIRA	"		049

2. EDIFICIOS, CONXUNTOS E ELEMENTOS DE INTERESE HISTORICO ARTISTICO OBXECTO DE PROTECCION NON INTEGRAL.

Considerase de protección non integral tódalas edificacións sinaladas nos planos de ordenación coa letra "P".

Forcarei, a 24 de xuño de 2002.—O Alcalde,
David Raposeiras Correa. 5330

* * *